

STATUT
Spółdzielni
Budowlano - Mieszkaniowej
„GEOLOG”

Warszawa 2018 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „GEOLOG”, zwana dalej Spółdzielnią.

§2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§3.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych wynikających z zamieszkania w budynkach Spółdzielni.

§4.

1. Przedmiotem działania Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami, które są jej mieniem lub zostały wydzielone z mienia Spółdzielni i nabyte na własność przez osoby fizyczne na podstawie Statutu.
2. Spółdzielnia ustanawia na rzecz swych członków:
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo
 - prawo odrębnej własności lokalu.
3. Spółdzielnia może wynajmować członkom i innym osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i garaże.

§5.

Dla realizacji celu, o którym mowa w §3, Spółdzielnia może tworzyć z innymi podmiotami organizacje gospodarcze i społeczne o raz uczestniczyć w takich organizacjach.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§6.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - b. będąca założycielem spółdzielni.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni – zgodnie z §7 i 8 Statutu. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - b. wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
6. Warunkiem przyjęcia kandydata na członka Spółdzielni jest nabycie praw, o których mowa w §4, ust. 2
7. Przez nabycie praw, o których mowa w ust. 6, rozumie się nabycie w drodze czynności prawnej, spadkobrania, zapisu, podziału lub licytacji.

§7.

1. Właścicielowi prawa odrębnej własności lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoby te przystępując do Spółdzielni składają w formie pisemnej deklarację członkowską i stają się członkami Spółdzielni z chwilą podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały o ich przyjęciu.
2. Przyjęcie na członka Spółdzielni powinno być stwierdzone w deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby spełniającej jeden z warunków, o których mowa w §6.

§8.

1. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
2. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia powzięcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
3. Od decyzji Rady Nadzorczej zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmianę tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania oraz oznaczenie lokalu mieszkalnego członka, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź własność lokalu mieszkalnego. Członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

§9.

1. W zakresie określonym postanowieniami Statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:

- [1] prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - [2] czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - [3] prawo zgłaszania wszelkich wniosków związanych z działalnością Spółdzielni i brania udziału w realizacji jej zadań statutowych,
 - [4] prawo udziału w organizowaniu samorządu Spółdzielni i uczestniczenia w jego pracach,
 - [5] prawo do uzyskania własności lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w umowie zawartej ze Spółdzielnią,
 - [6] prawo do uzyskania lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na warunkach określonych w pisemnej umowie zawartej ze Spółdzielnią,
 - [7] prawo do przekształcania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu,
 - [8] prawo do korzystania na podstawie umowy najmu z garażu lub innego lokalu użytkowego,
 - [9] prawo wglądu do rejestru członków Spółdzielni,
 - [10] prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
 - [11] prawo przeglądania protokołów obrad Walnego Zgromadzenia,
 - [12] prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
 - [13] prawo przeglądania sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych i protokołów lustracji,
 - [14] prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, w tym w sprawie zasadności zmian wysokości opłat związanych z użytkowaniem lokalu.
 - [15] prawo zaskarżania do sądu zmian wysokości opłat związanych z użytkowaniem lokalu.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy

§10.

Członek Spółdzielni zobowiązany jest w szczególności:

1. uiszczać w terminie opłaty związane z użytkowaniem lokalu mieszkalnego,
2. uiszczać w terminie czynsz najmu garażu lub innego lokalu użytkowego,
3. pokryć koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
4. stosować się do postanowień Statutu i regulaminów Spółdzielni,
5. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego ochronę,
6. dbać o ochronę środowiska naturalnego,

7. udostępnić zajmowany lokal w celu usunięcia awarii, dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu lub wykonania przez Spółdzielnię innych niezbędnych prac w lokalu,
8. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
9. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób korzystających z lokalu.

§11.

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. W sprawach wymagających szczegółowego postępowania wyjaśniającego termin ten wynosi 3 miesiące, przy czym Zarząd jest zobowiązany poinformować pisemnie członka o przewidywanym terminie załatwienia wniosku.
2. O uchwale Zarządu członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie w sprawie odwołania od uchwały w przewidzianym terminie i o skutkach jego niezachowania.
3. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi prawo odwołania do Rady Nadzorczej. Termin na wniesienie odwołania wynosi 14 dni od dnia otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty jego wniesienia. O uchwale Rady Nadzorczej członek powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
4. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w wyniku odwołania oraz decyzja Zarządu, od której nie złożono odwołania w terminie przewidzianym w ust.2 są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Rada Nadzorcza może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§12.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a. wystąpienia właściciela prawa odrębnej własności lokalu,
 - b. śmierci członka,
 - c. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - d. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.

§13.

1. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§14.

1. Członka Spółdzielni, który zmarł skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§15.

1. W razie ustania członkostwa byłemu członkowi lub jego następcom prawnym przysługuje zwrot wpłaconych udziałów.
2. Rozliczenie z tytułu udziałów jest dokonywane na podstawie sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wypłata należności powinna nastąpić w terminie jednego miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.

§16.

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane członkom i osobom zainteresowanym pisemnie za pokwitowaniem lub listem poleconym.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pismo zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

III. PRAWA DO LOKALI

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§17.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego należy do kilku osób i więcej niż jedna z tych osób złożyła deklarację członkowską, o wyborze uprawnionego rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru osoby, która zostanie członkiem Spółdzielni dokonuje Spółdzielnia.
2. Do ochrony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§18.

Postanowienia Statutu stosuje się także do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych powstałych na skutek przydziałów dokonanych przed dniem 24 kwietnia 2001 r.

§19.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 6 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§20.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali mieszkalnych, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§21.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przeszło na jednego spadkobiercę powinien on przedstawić Spółdzielni postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przeszło na kilku spadkobierców, mogą oni wspólnie zbyć to prawo albo dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło prawo do lokalu.
3. Jeżeli spadkobiercy nie dokonali działu spadku, o którym mowa w ust.2 powinni wyznaczyć spośród siebie, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego. W razie bezskutecznego upływu tego terminu pełnomocnika wyznacza sąd na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni.

4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie ust.3 stosuje się odpowiednio.

§22.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa, po potrąceniu należności z tytułu niewniesionej części wkładu budowlanego oraz po potrąceniu kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu oraz po potrąceniu zaległych opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego ten lokal w trybie przetargu.

§23.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z mocy prawa lub uchwały organu Spółdzielni, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa lecz przechodzi na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu otwartego.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w §22 ust. 1 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek ten powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§24.

Roszczenie o zwrot wkładu budowlanego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§25.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
 - spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.

2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§26.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§27.

Właściciele spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz właściciele lokali mieszkalnych odpowiadają w całości za szkody w mieniu Spółdzielni wyrządzone przez najemców ich lokalu.

§28.

Jeżeli Zarząd Spółdzielni na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowi dla Spółdzielni odrębną własność lokalu mieszkalnego przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§29.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 2, lub wyboru, o którym mowa w ust. 3, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

2. Odrębna własność lokalu mieszkalnego

§30.

1. Odrębna własność lokalu mieszkalnego powstaje w drodze umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawartej w formie aktu notarialnego przez członka Spółdzielni i Spółdzielnię.

2. Odrębna własność lokalu mieszkalnego może także zostać ustanowiona poprzez jednostronne oświadczenie woli złożone przez Spółdzielnię w formie aktu notarialnego.
3. Do powstania odrębnej własności lokalu mieszkalnego niezbędny jest także wpis do księgi wieczystej.

§31.

1. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego powinna określać w szczególności:
 - rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
 - wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej,
 - zobowiązanie nabywcy do uiszczania opłat związanych z użytkowaniem lokalu.
2. Odrębna własność lokalu mieszkalnego może być ustanowiona w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

§32.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem §6 Statutu.

§33.

1. Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu, uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w kosztach Zarządu.
2. Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

§34.

Właściciele lokali mieszkalnych niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządzania tymi nieruchomościami, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

§35.

1. Jeżeli właściciel lokalu mieszkalnego zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub uporczywie w sposób rażący wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu - ma zastosowanie art. 16 pkt. 1 i 2. Ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§36.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 2, lub wyboru, o którym mowa w ust. 3, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni

§37.

Szczegółowe zasady zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz wnoszenia i waloryzacji wkładu budowlanego określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

3.Najem garaży i innych lokali użytkowych

§38.

Stanowiące własność Spółdzielni garaże Spółdzielnia wynajmuje zgodnie z uchwalonym przez Walne Zgromadzenie „Regulaminem wynajmu garaży”.

§39.

Stanowiące własność Spółdzielni lokale użytkowe inne niż garaże przeznaczone są do wynajmu członkom lub osobom trzecim. Zasady wyboru najemcy określa Rada Nadzorcza

IV. UŻYTKOWANIE LOKALI

§40.

1. Lokal może być użytkowany wyłącznie na cele określone w umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w umowie o przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo w umowie najmu. Zmiana sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części możliwa jest jedynie za zgodą Zarządu, udzieloną po uzyskaniu pozwolenia właściwego organu.
2. Wykorzystywanie lokalu mieszkalnego lub jego części na cele inne niż mieszkalne powoduje zmianę wysokości opłat za użytkowanie lokalu.

§41.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal

w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach także doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia ma prawo żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§42.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych oraz osoby będące właścicielami lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
2. Opłaty wymienione w ust. 1 określa się w Statucie „opłatami związanymi z użytkowaniem lokalu”.

§43.

1. Zasady ustalania opłat, o których mowa w §42 określa Walne Zgromadzenie.
2. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie rocznych planów. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby wymienione w §42, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby wymienione w §42 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni lub właściciele lokali mieszkalnych zobowiązani są niezwłocznie informować pisemnie Spółdzielnię o każdej zmianie liczby osób korzystających z lokalu, jeżeli liczba osób korzystających z lokalu ma wpływ na wysokość opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Obowiązek taki mają także osoby

niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

6. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu w trybie sądowym. Wystąpienie takie nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości do chwili rozstrzygnięcia sporu.
7. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§44.

1. Opłaty, o których mowa w §42 uiszczą się, co miesiąc z góry, do dnia 10 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą uzyskania tytułu prawnego do lokalu.
3. Od nieuiszczonych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera za zwłokę odsetki. Wysokość oraz tryb naliczania odsetek ustala Walne Zgromadzenie na wniosek Zarządu. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą może zwolnić osobę zobowiązaną z obowiązku zapłaty części lub całości odsetek.
4. Członek Spółdzielni nie jest uprawniony do potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§45.

Za opłaty związane z użytkowaniem lokalu odpowiadają członkowie Spółdzielni lub właściciele niebędący członkiem Spółdzielni.

§46.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą obowiązani są opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.

§47.

Członek Spółdzielni zwalnający pomieszczenie, obowiązany jest przekazać je do dyspozycji Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszty jego odnowienia, a także koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.

§48.

Szczegółowe zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§49.

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza.
3. Zarząd.

1. Walne Zgromadzenie

§50.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§51.

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie nie posiadający pełnej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
3. Każdy członek ma na Walnym Zgromadzeniu jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i lokali.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym zaproszeni przez Zarząd przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne osoby zaproszone przez Zarząd.
5. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu na Walnym Zgromadzeniu.

§52.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i planów gospodarczych Spółdzielni,
2. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej i Zarządu,
3. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. podejmowanie uchwał w sprawie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni, w tym uchwał o wyborze podmiotu badającego sprawozdanie,
5. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

6. podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia i podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
7. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
8. podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości,
9. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości,
10. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia lub nabycia ruchomych środków trwałych w zakresie przekraczającym czynności zwykłe Zarządu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia, przystępowania i występowania z organizacji gospodarczych oraz w sprawie zbycia akcji lub udziałów w tych organizacjach,
12. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
13. podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszków Spółdzielni nie wymienionych w Statucie,
14. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
15. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
16. uchwalanie zmian Statutu,
17. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
18. wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
19. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia, regulaminu Rady Nadzorczej i regulaminu Zarządu
20. ustalanie opłat związanych z używaniem lokali mieszkalnych oraz zasad używania lokali i porządku domowego.

§53.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - Rady Nadzorczej,
 - przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku określonym w ust.2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Żądanie takie powinno być zgłoszone, co najmniej 6 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§54.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które

będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom Spółdzielni w sposób określony w ust. 1 na 5 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia
3. W terminach określonych w ust. 1 i 2 wyklada się do wglądu członków Spółdzielni w biurze Zarządu Spółdzielni, w dniach i godzinach jego pracy, roczne sprawozdania i projekty uchwał, które mają być rozpatrywane przez Walne Zgromadzenie.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się także związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§55.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym członkom do wiadomości w terminie i w sposób określony w §54. Nie dotyczy to uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 3/4 do podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni lub przywróceniu działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji,
 - 2/3 do podjęcia uchwały o zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, odwołaniu członka Rady Nadzorczej.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej i Zarządu oraz odwołania Rady Nadzorczej i Zarządu. Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się

tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyłączeniem wyboru przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia.

§56.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca. Otwierający obrady przeprowadza wybór przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia, przy czym nie mogą być nimi członkowie Zarządu. Dalszą część obrad Walnego Zgromadzenia prowadzi przewodniczący.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia
3. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni. Protokoły przechowuje Zarząd przez co najmniej 10 lat.

§57.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd.

§58.

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów oraz podejmowania innych uchwał, określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

2. Rada Nadzorcza

§59.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Zarządu Spółdzielni.

§60.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 osób. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie na okres trzech lat. Wyboru dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni.
2. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.
3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na wakujące miejsce do końca trzyletniego okresu, o którym mowa w ust. 1 wchodzi osoba wybrana na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa i powinowaci w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne jej kadencje.

5. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoją funkcję społecznie.

§61.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - [1] Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - badanie i ocenę sprawozdań finansowych Spółdzielni,
 - badanie i ocenę okresowych sprawozdań Zarządu,
 - dokonywanie ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem celowości, rzetelności i gospodarności działań Zarządu w tym zakresie.
 - dokonywanie okresowych ocen przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - przeprowadzanie kontroli realizacji przez Zarząd uchwał organów Spółdzielni,
 - przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków innych organów Spółdzielni i jej członków.
 - [2] Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Zarządu Spółdzielni,
 - [3] Opiniowanie regulaminu Zarządu,
 - [4] Ustalanie limitów zatrudnienia w Spółdzielni,
 - [5] Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
 - [6] Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
 - [7] Opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
 - [8] Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - [9] Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w §53 ust. 4,
 - [10] Uchwalanie tych regulaminów, których uchwalanie nie jest zastrzeżone do kompetencji innych organów Spółdzielni.
 - [11] Podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - [12] Reprezentowanie Spółdzielni w sprawach o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, wniesionych przez Zarząd.
 - [13] Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych i wystąpienia z nich.
2. W sprawach wymienionych w ust. 1 pkt. 10 i 11 Spółdzielnię reprezentuje dwóch działających łącznie członków Rady Nadzorczej upoważnionych przez Radę.
3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich wyjaśnień i sprawozdań, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza opiniuje wszystkie sprawy dotyczące wynagrodzeń i nagród pracowników Spółdzielni, jak również wydatki związane z prowadzeniem rachunkowości i obsługi hydraulicznej Spółdzielni.
5. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji Spółdzielni.
6. Rada Nadzorcza rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane przez członków Spółdzielni.
7. Do uchwał podejmowanych przez radę Nadzorczą stosuje się odpowiednio postanowienie §55 ust. 5.
8. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

9. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy podpisywanie umowy o pracę / zlecenie z członkami Zarządu Spółdzielni.

§62.

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności nie może być współnikiem lub członkiem władz przedsiębiorcy prowadzącego działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub na rzecz Spółdzielni.
2. W przypadku naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności, zawiadamiając o tym niezwłocznie Zarząd. Zarząd w terminie czterech tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia zwołuje Walne Zgromadzenie, które podejmuje uchwałę o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

§63.

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza Rady.

§64.

Regulamin Rady Nadzorczej określa tryb jej obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

3. Zarząd

§65

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezatrzeżonych w przepisach prawa lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.

§66.

1. Zarząd składa się z trzech osób: Prezesa i członków Zarządu. Wyboru tych osób dokonuje Walne Zgromadzenie na okres trzech lat. Wyboru dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni. Członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej.
2. Prezes i członkowie Zarządu mogą w każdej chwili zostać odwołani przez Walne Zgromadzenie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia
3. Do członków Zarządu stosuje się odpowiednio postanowienie §62 ust. 1.

§67.

Zarząd składa sprawozdania z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§68.

Decyzje Zarządu są podejmowane w formie uchwał. Do uchwał Zarządu stosuje się odpowiednio postanowienie §55 ust. 5

§69.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek i osoba do tego przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy i pieczęć.
3. Oświadczenia woli skierowane do Spółdzielni, a złożone w lokalu Zarządu Spółdzielni lub pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§70.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§71.

Regulamin Zarządu, zaopiniowany przez Radę Nadzorczą i uchwalony przez Walne Zgromadzenie określa podział czynności między członkami Zarządu, rodzaj spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§72.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§73.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdanie finansowe i roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni składa się w biurze Zarządu, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przejrzeć i sporządzić odpis.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
[1] ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- [2] ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§74.

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - Udziałowy,
 - Zasobowy,
 - Na remonty zasobów Spółdzielni,
 - W miarę potrzeby inne fundusze.
2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z pozostałych funduszy w następującej kolejności:
 - Fundusz udziałowy,
 - Fundusz wkładów budowlanych,
 - Fundusze, o których mowa w ust 1 pkt 4. jeżeli zostały utworzone, przy czym straty pokrywa się w częściach równych z każdego z tych funduszy,
 - Fundusz na remonty zasobów Spółdzielni.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§75.

W przypadku likwidacji Spółdzielni członkowie Spółdzielni uczestniczą w podziale funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni proporcjonalnie do wniesionych wkładów budowlanych, waloryzowanych proporcjonalnie do wartości rynkowej lokali według stanu na dzień otwarcia likwidacji.

§76.

1. Przebudowa lokali mieszkalnych powodująca niezgodność stanu tych lokali z dokumentacją projektową, budowlaną i instalacyjną budynku, oraz przeróbka instalacji c.o., elektrycznych, gazowych oraz wodno - kanalizacyjnych może się odbywać wyłącznie za zgodą Zarządu Spółdzielni. Przed rozpoczęciem tych prac członek oraz inny właściciel powinien przedstawić Zarządowi dokumentację projektową proponowanej przebudowy.
2. Wyłączone z zakresu tych robót są prace w części frontowej (zewnątrznej) budynku. Członek Spółdzielni ani inny właściciel lokalu nie może dokonywać prac, które powodują zmiany w wyglądzie elewacji budynku bez zgody Zarządu Spółdzielni i Wydziału Architektury i Budownictwa dzielnicy właściwej dla położenia nieruchomości.

§77.

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki, może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu. Aby zaciągnąć w/w kredyt wymagana jest

uchwała Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni i pisemna zgoda większości właścicieli lokali związanych z tą nieruchomością.

§78.

1. Statut niniejszy został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków SBM „GEOLOG” w dniu 4 września 2018 r. i wchodzi w życie z dniem jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Statut niniejszy wpisany został do rejestru Spółdzielni w dniu sygnatura akt

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia SBM „Geolog”

Warszawa dnia: 4 września 2018 r.....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia mieszkańców SBM „Geolog”

Warszawa dnia: 4 września 2018 r.....

Podpisany dokument jest dostępny do wglądu w biurze SBM Geolog.