

S T A T U T

Spółdzielni Mieszkaniowej

MIGDAŁOWA II

Tekst jednolity

**uchwalony Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni
nr 7/2015 z dnia 24.06.2015**

Spis treści

I.	Postanowienia ogólne	str. 3
II.	Członkowie Spółdzielni	str. 3
III.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	str.6
IV.	Ustanie członkostwa	str. 6
V.	Formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych	str. 8
	1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	str. 8
	2. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego	str. 9
VI.	Pokrywanie kosztów modernizacji budynku	str. 9
VII.	Opłaty za używanie lokali	str. 10
VIII.	Konserwacja i naprawa lokali	str. 11
IX.	Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	str. 12
X.	Organy Spółdzielni	str. 12
	1. Walne Zgromadzenia	str. 13
	2. Rada Nadzorcza	str. 14
	3. Zarząd	str. 16
XI.	Gospodarka Spółdzielni	str. 17
XII.	Postanowienia końcowe	str. 18

I. Postanowienia ogólne

§1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa II” w Warszawie. Spółdzielnia może używać nazwy skróconej SM „Migdałowa II”.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa mazowieckiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami) zwaną dalej „Prawo spółdzielcze” oraz na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami) zwaną dalej „Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych”, innych ustaw a także w oparciu o postanowienia zarejestrowanego Statutu.

§5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomością własną przekazaną wskutek podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.

§6

Spółdzielnia prowadzi działalność, kierując się zasadami rachunku ekonomicznego.

§7

1. Spółdzielnia może przystąpić do Związku Rewizyjnego.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o przystąpieniu do Związku Rewizyjnego jest Walne Zgromadzenie.

II. Członkowie Spółdzielni

§8

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Osoba fizyczna, która była członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie i w wyniku jej podziału przeszła do Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa II”, zostaje jej członkiem.
3. Osoba fizyczna może zostać członkiem Spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) jest małżonkiem członka Spółdzielni,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu użytkowego- w drodze czynności prawnej, przetargu lub konkursu ofert,
 - 3) nabyła w drodze dziedziczenia, egzekucji albo orzeczenia sądowego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu użytkowego,

- 4) jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że prawo to przysługuje wspólnie małżonkom.

§9

1. Osoba prawna, która była członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie i w wyniku jej podziału przeszła do Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa II”, zostaje jej członkiem.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni w razie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego lub prawa odrębnej własności lokalu użytkowego – w drodze czynności prawnej, konkursu, przetargu, orzeczenia sądowego lub egzekucyjnego.

§10

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni, które składają deklarację członkowską, stają się członkami z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały o ich przyjęciu.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie pisemnej – pod rygorem nieważności – deklaracji członkowskiej, zaopatrzonej we własnoręczny podpis osoby ubiegającej się o przyjęcie.
3. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty przyjęcia.

§11

Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby spełniającej jeden z warunków, o których mowa w § 8 ust. 3 oraz § 9, chyba, że roszczenie o przyjęcie w poczet członków powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie dotyczą tej osoby, a także gdy osoba ubiegająca się o członkostwo rażąco narusza postanowienia Statutu.

§12

1. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej podjęcia. Od uchwały odmawiającej przyjęcia, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty 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 najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie. Decyzja rady Nadzorczej jest ostateczna w tej sprawie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym .

§13

W zakresie ustalonym przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu członkom Spółdzielni przysługuje:

1. prawo zachowania własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, własnościowego prawa do lokalu użytkowego, własnościowego prawa do miejsca postojowego, nabytych przed dniem 24 kwietnia 2001 r. i do przeniesienia tych praw majątkowych na inne osoby,
2. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich świadczeń i urządzeń ogólnego użytku, stanowiących własność Spółdzielni oraz ze świadczonych przez nią usług (odpłatnych i nieodpłatnych),
3. prawo do brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni w pracach jej organów samorządowych, głównie przez:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z tym że osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności, nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych,
 - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskanie informacji o sposobie ich załatwienia,
4. prawo do udziału i głosowania w zebraniach Walnego Zgromadzenia oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania takiego zgromadzenia,
5. prawo do otrzymania odpisu Statutu i Regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

6. 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 udostępniania tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu (7) dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy,
7. prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem wynikającym z pkt. 6. Koszty sporządzenia kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni zapewniającej pokrycie kosztu wytworzenia kopii,
8. prawo do wglądu do protokołu lustracji oraz wniosków po lustracyjnych i informacji o ich realizacji,
9. prawo do ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, odrębnej własności lokalu użytkowego, ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
10. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
11. prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutem,
12. prawo otrzymywania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
13. prawo do uzyskania zaświadczenia o stanie prawnym i wielkości zajmowanego lokalu,
14. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat miesięcznych z tytułu korzystania z lokalu oraz kwestionowania wysokości zmiany tych opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

§14

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

1. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały oraz wnieść pełny wkład budowlany,
2. uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, oraz miejsca postojowego,
3. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
4. Współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
5. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
6. zawiadomić Spółdzielnię niezwłocznie o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka oraz o każdej zmianie swojego miejsca zamieszkania pod rygorem pozostawienia w aktach Spółdzielni pism skierowanych do członka ze skutkiem doręczenia,
7. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanego udziału,
8. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, z podaniem rzeczywistej ilości zamieszkałych w nim osób,
9. udostępnić lokal i inne pomieszczenia w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania pod rygorem utraty ewentualnych roszczeń w stosunku do Spółdzielni,
10. informować Spółdzielnię na bieżąco o osobie upoważnionej do kontaktu oraz odpowiedzialnej za bezpieczeństwo lokalu w przypadku, gdy lokal nie jest użytkowany lub gdy lokal jest wynajmowany.

§15

1. Opłaty członkowskie wynoszą:
 - a) wpisowe dla osoby fizycznej – 234 zł, dla współmałżonka – 234, dla osoby prawnej – 234 zł,
 - b) Udział – 500 zł, dla współmałżonka – 500 zł.
2. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna lub prawna – obowiązany jest zadeklarować wpłatę jednego udziału. Udział podlega zwrotowi po ustaniu członkostwa, chyba że jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni. Wypłata może nastąpić nie wcześniej niż po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo ustało. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego

przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu. Z wartości rynkowej potrąca się kwotę zaległości na rzecz Spółdzielni wraz z odsetkami. Roszczenie o wypłatę wkładu jest zbywalne, podlega dziedziczeniu i egzekucji.

4. Opłaty członkowskie, wymienione w ust.1, są płatne w terminie 14 dni od daty przyjęcia osoby w poczet członków Spółdzielni.
5. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w ustalonym terminie, może stanowić przesłankę wykreślenia z członkostwa w Spółdzielni.
6. Walne Zgromadzenie może w drodze uchwały o zmianie Statutu zdecydować o zmianie wysokości opłat określonych w ust.1 niniejszego paragrafu.
7. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, adres korespondencyjny, inne dane kontaktowe typu nr telefonu kontaktowego, e-mail, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany powyższych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
8. W rejestrze członków zawiera się także aktualne dane określające wysokość zadłużenia członka wobec Spółdzielni.
9. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni, ma prawo przeglądać rejestr członków.

III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§16

1. Wnioski członków Spółdzielni w sprawach między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią, muszą być rozstrzygnięte w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia. Odwołania w sprawie opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni lub nieruchomości wspólnych muszą być rozpatrywane poza kolejnością.
2. O uchwale organu członek Spółdzielni musi być zawiadomiony w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Decyzja odmowna musi zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie i terminie do odwołania się oraz o skutkach jego niezachowania. Odwołanie wymaga formy pisemnej.
3. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi Spółdzielni odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Odwołanie musi być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia, zaś o uchwale organu odwoławczego członek musi być pisemnie zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie musi podawać treść uchwały wraz z uzasadnieniem.
4. Uchwała Rady Nadzorczej oraz uchwała Zarządu, od której nie zgłoszono odwołania w terminie przewidzianym w ust. 2, są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Rada Nadzorcza musi rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji służy odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia. Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie złożone po terminie, jeśli opóźnienie będzie usprawiedliwione ważnymi przyczynami.

IV. Ustanie członkostwa

§17

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia,
2. wykluczenia,
3. wykreślenia z rejestru członków,
4. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – jej ustania,
5. likwidacji Spółdzielni.

§18

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca. Na wniosek członka Zarząd może ten okres skrócić do jednego miesiąca.
3. Za datę wystąpienia uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia

§19

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa, dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Podstawę do wykluczenia może stanowić w szczególności:
 - a) świadome działanie na szkodę Spółdzielni i współmieszkańców, w tym niszczenia jej mienia,
 - b) złośliwe lub uciążliwe naruszanie spokoju i porządku w miejscu zamieszkania, w tym zakłócanie ciszy nocnej, spokoju oraz korzystanie z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) prowadzenie działalności uciążliwej dla współmieszkańców, w tym wydzielanie nieprzyjemnych i uciążliwych zapachów, stwarzanie zagrożenia dla bezpieczeństwa zdrowia i życia mieszkańców,
 - d) samowolne dokonywanie przeróbek i zmian w lokalu, z naruszeniem przepisów prawa budowlanego,
 - e) samowolna zmiana przeznaczenia lokalu.

§20

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Podstawę wykreślenia może stanowić w szczególności nie wpłacenie wpisowego lub udziału oraz nie wypełnianie obowiązków statutowych, zwłaszcza zaleganie z opłatami za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności.

§21

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu go z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Zarząd musi zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia go ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków. Zawiadomienie musi być doręczone co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać uzasadnienie wniosku oraz informację o prawie członka do złożenia wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo powiadomiony o terminie na posiedzenie nie przybędzie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.
3. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków należy zainteresowanego zawiadomić pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Zawiadomienie musi zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem i wskazywać tryb oraz termin wniesienia odwołania.
4. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia;
 - b) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - c) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§22

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru jej członków, ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i je popierać osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie przez Zarząd, na co najmniej 21 dni przed terminem tegoż zebrania. Jeżeli zainteresowany, prawidłowo poinformowany o terminie

nie przybędzie i nie przedłoży usprawiedliwienia swojej nieobecności, to Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.

4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu wymienionego w ust. 1, jeżeli odwołujący usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami, a opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

§23

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

§24

Udział byłego członka wypłaca się, jeżeli zostaną spełnione następujące warunki:

1. Walne Zgromadzenie zatwierdzi sprawozdanie finansowe za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
2. jego udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni,
3. upłynie termin wypłaty, który wynosi 6 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

§25

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym za pokwitowaniem lub zwykłym listem poleconym.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom pod adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu albo dwukrotnie nie podjęte w terminie, uważa się za doręczone prawidłowo.

V. Formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

§26

1. Członkowie Spółdzielni, osoby fizyczne i właściciele lokali mogą zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe w następujący sposób:
 - a) na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powstałego przed 24 kwietnia 2001 r.,
 - b) na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego, powstałego przed dniem 24 kwietnia 2001 r.,
 - c) na zasadzie najmu lokalu,
 - d) na zasadzie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, odrębnej własności lokalu użytkowego, odrębnej własności miejsca postojowego w garażu.
2. Członkowie - osoby prawne mogą korzystać w Spółdzielni z:
 - a) Spółdzielczego - własnościowego prawa do lokalu użytkowego, spółdzielczego-własnościowego prawa do miejsca postojowego, powstałego przed dniem 24 kwietnia 2001 r.,
 - b) lokalu użytkowego na zasadzie odrębnej własności, udziału we współwłasności miejsca postojowego,
 - c) najmu lokalu.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§27

W budynku o którym mowa w § 5 Statutu posiadaczom praw do lokali oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali oraz miejsc postojowych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustanowionego przed datą 24 kwietnia 2001 r.

§28

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu winna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia nie może odmówić nabywcy prawa przyjęcia w poczet członków, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§29

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§30

1. W wypadku gdy Ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W takim przypadku Spółdzielnia nie może odmówić nabywcy prawa przyjęcia w poczet członków.

§31

Osoba lub osoby, na które przeszło w drodze dziedziczenia spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązane są do przedstawienia Spółdzielni aktu poświadczenia dziedziczenia (aktu notarialnego) lub postanowienia Sądu o nabyciu spadku.

§32

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, wyłącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

§33

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§34

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

2. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego

§35

1. Lokalem użytkowym jest samodzielny lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne. W szczególności może być to lokal wykorzystywany na cele prowadzenia działalności gospodarczej.
2. Postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych przydzielonych członkom Spółdzielni przed dniem 24 kwietnia 2001 r.

VI. Pokrywanie kosztów remontów budynku

§36

1. W przypadku remontu budynku, członek Spółdzielni lub osoba nie będąca Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze własnościowe prawo miejsca postojowego lub prawo odrębnej własności

lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu użytkowego, jest obowiązana uczestniczyć w kosztach prac remontowych.

2. Szczegółowy tryb i zasady rozliczeń finansowych z tytułu uczestnictwa w kosztach remontu w eksploatowanych zasobach budowlanych uchwała Rada Nadzorcza.

VII. Opłaty za używanie lokali

§37

1. Przyznany członkowi lokal może być używany na cele określone w umowie – przydziale (mieszkalne lub oznaczoną działalność gospodarczą). W części lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, w szczególności nie będzie uciążliwie oddziaływać na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności (np. otworzenie biura czy punktu usług domowych) członek winien powiadomić Spółdzielnię z odpowiednim wyprzedzeniem. Brak sprzeciwu Spółdzielni w ciągu 2 tygodni od otrzymania pisemnego zawiadomienia, uważa się za zgodę na wykonywanie określonej działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym. Zgoda ta może być z ważnych w/w względów cofnięta.
2. Wykorzystywanie mieszkania na celu użytkowe rodzi obowiązek ponoszenia podwyższonych opłat od całości lub części mieszkania o ile zmiana przeznaczenia lokalu w części lub całości na cele użytkowe spowoduje wzrost kosztów eksploatacji w stosunku do kosztu powstałego z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego. Podwyżka opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, może ten lokal w całości lub części wynająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie informując o tym Spółdzielnię, o ile wynajęcie lub oddanie w użytkowanie ma wpływ na wysokość opłat obciążających członka.

§38

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właściciele lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

8. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
9. W przypadku niepełnych lub nieterminowych wpłat właścicieli lokali z tytułu opłat na koszty eksploatacyjne utrzymania lokali, wpłat na fundusze specjalne, zaliczek na media oraz innych zobowiązań, będą naliczane oraz egzekwowane przysługujące Spółdzielni zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego odsetki za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych określonych w odpowiednich przepisach prawa. Odsetki od zaległości są naliczane i księgowane na koniec każdego miesiąca.
10. W wyjątkowych sytuacjach np. w związku z koniecznością skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, odsetki mogą zostać naliczone także w innych terminach.
11. Wszystkie koszty windykacji i postępowań sądowych związane ze ściąganiem zaległych zobowiązań od członków Spółdzielni na jej rzecz, obciążają wyłącznie i w pełnej wysokości dłużnika.
12. W przypadku naliczenia not odsetkowych oraz wszelkich kosztów powstałych w wyniku wszczętych postępowań windykacyjnych i sądowych, kolejność księgowania jest następująca:
 - a) w pierwszej kolejności z wpłat właścicieli pokrywane są odsetki od dotychczasowych zaległości oraz koszty windykacji i postępowań sądowych,
 - b) następnie zobowiązania z pozostałych tytułów, poczynając od zobowiązań najwcześniej wymagalnych.

§39

1. Wysokość opłat, o których mowa §38, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych w danym roku.
2. Ogólne zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz ogólne zasady ustalania wysokości opłat za lokale, określa Regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§40

1. Opłaty, o których mowa §38, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. W przypadku zmiany innych składników wymaganych opłat Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w zdaniu pierwszym co najmniej na 3 miesiące na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie i przedstawienia ich kalkulacji.
3. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, a ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§41

Regulamin ustalający zasady użytkowania lokali i zasady porządku domowego w zasobach Spółdzielni uchwała Rada Nadzorczą.

VIII. Konserwacja i naprawa lokali

§42

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
 - a) naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych – piony wody do liczników włącznie,
 - b) ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych,
 - c) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej- piony do wejścia do lokalu,
 - d) centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, z zachowaniem standardu zgodnego z oryginałem (projektem),
 - e) piony instalacji elektrycznej do tablicy w lokalu,
 - f) naprawy i konserwacje domofonów bez osprzętu.

2. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni, członków i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1 i 2, uchwalając na te cele dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§43

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni zajmujących te lokale.
2. Jako szczególne obowiązki członka i właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni w zakresie naprawy wewnątrz lokalu uznaje się:
 - a) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b) naprawy i wymiany okien oraz drzwi,
 - c) naprawy urządzeń techniczno- sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawy i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności,
 - e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - f) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - g) odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu lub sprzedaży lokalu.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka i właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni oraz odnowienie lokalu może być wykonane przez Spółdzielnię tylko odpłatnie, poza opłatami uiszczonymi za używanie lokalu.
4. Samodzielne dokonywanie zmian konstrukcyjnych w lokalach jest niedopuszczalne, z wyjątkiem zmian zatwierdzonych przez Spółdzielnię i uprawnionego architekta.
5. Naprawa wszelkich szkód wewnątrz lokalu lub poza nim, powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciążają właściciela lokalu.
6. Samodzielne dokonywanie zmian konstrukcyjnych w miejscach postojowych jest niedopuszczalne, z wyjątkiem zmian zatwierdzonych przez Spółdzielnię i uprawnionego architekta.

IX. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§44

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, zabudowa balkonów, umieszczenie reklam oraz zabudowa miejsc postojowych - jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno- użytkowym lub zmianami konstrukcyjnymi. Niezależnie, w przypadkach, gdy wymagają tego przepisy powszechnie obowiązujące zlecający prace dokonuje zgłoszenia do nadzoru budowlanego.
2. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali spółdzielczych zbywalnych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

X. Organy Spółdzielni

§45

1. Organami spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w paragrafie poprzedzającym, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Osoby mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych oraz nie posiadające zdolności do czynności prawnych, nie mogą wchodzić w skład Zarządu ani Rady Nadzorczej Spółdzielni.

5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udział w głosowaniach w sprawach bezpośrednio ich dotyczących.

1. Walne Zgromadzenie

§46

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§47

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez wyznaczonego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnictwo dla swej skuteczności wymaga zachowania formy pisemnej. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednej osoby.
2. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i lokali.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z prawem zabierania głosu członkowie Zarządu, nie będący członkami Spółdzielni.

§48

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą:

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
2. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
3. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Zarządu i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią oraz likwidacji Spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej,
9. uchwalanie zmian Statutu,
10. podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni nie wymienionych w Statucie, oraz ustalanie zasad ich tworzenia, wydatkowania a także rozliczenia w przypadku likwidacji funduszu;
11. uchwalenie Regulaminu Walnego Zgromadzenia i Regulaminu Rady Nadzorczej,
12. wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest ewentualnie zrzeszona.

§49

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku – w terminie do 30 czerwca danego roku.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej jednej dziesiątej członków, nie mniej jednak niż trzech członków.
4. W wypadkach wskazanych w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia, wówczas zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.

§50

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części, członkowie spółdzielni i właściciele lokali są zawiadamiani przez wywieszenie ogłoszeń na tablicy informacyjnej w poszczególnych klatkach budynku Spółdzielni oraz zwykłym listem poleconym - co najmniej na 21 dni przed ustalonym terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia o czasie, miejscu, porządku obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, wraz z informacją o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami, powinny być doręczone członkom Spółdzielni za pokwitowaniem lub zwykłym listem poleconym, jak również wywieszone na tablicach ogłoszeń we wszystkich klatkach budynku.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczania 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
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§51

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków i właścicieli lokali w terminach i w sposób określony w Ustawie.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że Statut przewiduje większość kwalifikowaną.
3. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 1. dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni – wymagana jest większość $\frac{3}{4}$ (trzech czwartych) głosów uprawnionych do głosowania,
 2. dla przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji w trybie art.113 § 1 pkt. 3 – wymagana jest większość $\frac{3}{4}$ (trzech czwartych) głosów,
 3. dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, o odwołaniu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji – wymagana jest większość $\frac{2}{3}$ (dwóch trzecich) głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej. Ponadto na żądanie $\frac{1}{5}$ (jednej piątej) uczestniczących w obradach członków uprawnionych do głosowania, przewodniczący zarządza głosowanie tajne.

§52

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

§53

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia oraz przez protokolanta.
2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla wszystkich członków Spółdzielni, właścicieli lokali i przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§54

Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

2. Rada Nadzorcza

§55

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§56

1. W skład Rady Nadzorczej wchodzi od 5 do 9 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie, spośród wybranych członków Spółdzielni na 3-letnią kadencję z tym zastrzeżeniem, że kadencja upływa nie wcześniej niż przed dokonaniem wyboru nowego składu Rady Nadzorczej w ostatnim miesiącu, w którym kadencja upływała. Liczbę członków Rady Nadzorczej na daną kadencję ustala Walne Zgromadzenie dokonujące wyboru.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w razie:
 - a) odwołania członka Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie- większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów,
 - b) zrzeczenia się mandatu z chwilą wpływu pisemnego oświadczenia o zrzeczeniu do Biura Spółdzielni ,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
4. Jeżeli w razie utraty mandatu członka Rady Nadzorczej, o którym mowa w §56, pkt. 3, liczba członków Rady Nadzorczej będzie mniejsza niż wymagane minimum 5 członków, wówczas na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek Spółdzielni wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani na więcej niż jedną kadencję, jednakże nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§57

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą:
 - a) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni,
 - b) nadzór i kontrola działalności Zarządu Spółdzielni, a w szczególności:
 - i. badanie okresowych sprawozdań Zarządu, sprawozdań finansowych oraz dokonywanie wyboru audytora lub biegłego rewidenta,
 - ii. dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - iii. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - iv. kontrola wykonywania planów gospodarczych Spółdzielni i stanu majątkowego Spółdzielni,
 - v. opiniowanie projektów Regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni,
 - c) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - d) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,
 - e) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
 - f) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
 - g) podejmowanie uchwał w oparciu o zalecenia i wnioski polustracyjne,
 - h) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - i) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
 - j) uchwalanie ogólnych zasad korzystania z usług Spółdzielni,
 - k) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczania lub wykreślenia członków i właścicieli lokali z rejestru członków Spółdzielni,
 - l) uchwalenie Regulaminu Zarządu, używania lokali i zasad porządku domowego, a także innych Regulaminów nie zastrzeżonych na rzez Walnego Zgromadzenia,
 - m) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - n) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach o uchylenie uchwał Walnego Zgromadzenia wniesionych przez Zarząd,
 - o) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - p) powoływanie i odwoływanie Zarządu, w tym Prezesa Zarządu,
 - q) podejmowanie decyzji w zakresie warunków zatrudniania i wynagradzania członków Zarządu,
 - r) podejmowanie decyzji w formie zarządzenia Spółdzielnią, w tym wyborze Zarządcy,

- s) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt. m, n i o uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej przez nią upoważnieni.
 3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§58

1. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybiera ze swego grona jednego przewodniczącego, zastępcę oraz sekretarza.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca i sekretarz stanowią jej prezydium, które organizuje pracę Rady.
3. W miarę potrzeby Rada Nadzorcza może powoływać komisje.

§59

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje nie rzadziej niż raz na kwartał lub w razie potrzeby przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności zastępca.
2. Posiedzenie rady Nadzorczej powinno być zwoływane również na wniosek 3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, złożony w terminie 14 dni od daty zgłoszenia wniosku.

§60

1. Członek Rady Nadzorczej nie może być pełnomocnikiem Zarządu Spółdzielni ani pozostawać w związku małżeńskim czy w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z członkami Zarządu. Nie może też zajmować się działalnością konkurencyjną.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takich przypadkach Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w terminie 2 miesiące od dnia zawieszenia członka Rady Nadzorczej, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

§61

Rada nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym lub tajnym.

§62

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb jej obradowania i podejmowania uchwał.

3. Zarząd

§63

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§64

1. W skład Zarządu wchodzi 2 lub 3 członków. Członków Zarządu, w tym Prezesa, wybiera w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza na 3-letnią kadencję, z tym zastrzeżeniem, że kadencja upływa nie wcześniej niż nastąpi powołanie nowego składu Zarządu jednakże nie później niż do 31 grudnia roku, w którym kadencja powinna ulec zakończeniu. Istnieje możliwość powołania Zarządu w tym samym składzie na kolejną kadencję.
2. Osoba Kandydująca na Członka Zarządu powinna posiadać wyższe wykształcenie oraz mieć praktyczne doświadczenie w zarządzaniu i gospodarowaniu nieruchomościami, dodatkowo powinna posiadać obowiązujące uprawnienia w zakresie zarządzania nieruchomościami.
3. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów obecnych na zebraniu w przypadku nieudzielenia absolutorium lub większością kwalifikowaną $\frac{3}{4}$ pełnego składu Rady Nadzorczej z uzasadnionych przyczyn.
4. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

§65

1. Do kompetencji Zarządu należy:
 - a) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - b) sporządzanie projektu planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni,
 - c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu,
 - d) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - e) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - f) udzielanie pełnomocnictw procesowych,
 - g) podejmowanie innych czynności niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni w granicach najwyższej sumy zobowiązań wyznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, należy do Zarządu.
3. Zarząd podejmuje uchwały na odbywanych posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych Regulaminem Zarządu.
4. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§66

1. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają członkowie Zarządu. Dla skuteczności złożonego oświadczenia woli, wystarczą podpisy dwu członków zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§67

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie, pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§68

Zarząd pracuje kolegiально na odbywanych okresowo posiedzeniach zwoływanych w zależności od potrzeb, nie rzadziej niż raz w miesiącu. Decyzje Zarządu są podejmowane kolegiально w formie uchwały.

XI. Gospodarka spółdzielni

§69

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

§70

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdanie roczne łącznie z rachunkami wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać i odpisać.

§71

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a w następnej kolejności z funduszu remontowego.
2. Nadwyżki bilansowe zasilają fundusz zasobowy Spółdzielni.

§72

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów budowlanych,
 - d) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.

XII. Postanowienia końcowe

§73

1. Zmiana Statutu następuje bądź przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów (postanowień), bądź poprzez uchwalenie całości aktualizowanego Statutu. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez Sąd.
2. Istniejące w dniu zmiany Statutu prawa majątkowe członków Spółdzielni będą oceniane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§74

Zmiany wprowadzane do Statutu nie mogą ograniczyć uprawnień majątkowych członków Spółdzielni i właścicieli lokali nie będących członkami, nabytych na podstawie poprzednich postanowień Statutu, chyba że taki skutek wynika z przepisu Ustawy.

§75

Statut został uchwalony w dniu 24 czerwca 2015, uchwałą nr 7/2015 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Migdałowa II.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Bartosz Mielecki

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Ewaryst Fedorowicz