

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „SŁAW”
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków

§2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu oraz

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr.54 poz. 288 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr.4 poz.27 z późniejszymi zmianami),
- oraz innych ustaw mających zastosowanie w Spółdzielczości mieszkaniowej.

§3

Spółdzielnia jest członkiem Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z siedzibą w Warszawie.

II. CELE I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§4

Celem działalności spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią” jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
 - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni jak również nieruchomościami stanowiącymi własność jej członków.
2. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu określonego w §4.

III. CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§6

Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne i prawne.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do tej zdolności reprezentowana jest przez swojego przedstawiciela ustawowego (rodziców, opiekuna, kuratora).
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna.

§7

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni o ile spełnia jedno z następujących wymogów:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa w skutek rozvodu, unieważnienia małżeństwa lub w skutek śmierci małżonka,
 - 3) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni. Osobą bliską w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
 - 4) nabyła spółdzielcze prawo własnościowe lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 5) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 6) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
 - 7) osoba może być przyjęta ponownie w poczet członków jeśli w terminie 6-ciu miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli:
 - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę ponadto liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

tytułu wnoszenia opłat, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie przez przystępującego deklaracji pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisanej przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, a także liczbę zadeklarowanych udziałów. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w §7. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, kandydatowi przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej.

IV. WPISOWE I UDZIAŁY

§10

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.

§11

1. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017 roku, to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, jednakże z zastrzeżeniem ust.4.
2. Z zastrzeżeniem ust.4 w przypadku śmierci członka, spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania odpisów dokumentów, stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
3. Zwrot, o którym mowa w ust.2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
4. Spółdzielnia zwraca udział na wniosek osoby uprawnionej, z zastrzeżeniem ust.4, w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

V. PRAWA CZŁONKÓW

§12

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich równe

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynny udział w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 3) prawo do otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia i zapoznawanie się z tymi dokumentami,
 - 4) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 5) prawo zgłaszania projektów uchwał oraz poprawek do projektu uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 7) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu i odpisów wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 8) prawo wglądu do protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawartych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art.18 §3 ustawy Prawo Spółdzielcze i przepisów ustawy o ochronie danych osobowych,
 - 9) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 10) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 11) prawo zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 12) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
 - 13) korzystania z innych praw określonych w Statucie.
2. Odpis Statutu i regulaminów zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie członek otrzymuje bezpłatnie.
3. Koszty wydania kopii innych dokumentów nie wymienionych w pkt.7 ponosi członek Spółdzielni występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

VI. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§13

1. Członek obowiązany jest:

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - 4) terminowo uiszczając opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 7) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,
 - 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego, dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni,
 - 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyty wskaźników tych urządzeń,
 - 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenie niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 12) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.
2. Wykonywane w czasie remontu zmiany w substancji lokalu wymagają zgody Zarządu Spółdzielni.

VII USTANIE CZŁONKOSTWA

§14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka
- 2) wykluczenia członka
- 3) wykreślenia z rejestru członków
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, pod rygorem nieważności na piśmie i podpisanym.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

§15

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 z dobrymi obyczajami, a w szczególności gdy

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

członek:

- 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
- 2) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 3) zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

§ 16

Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni, szczególnieści gdy:

- 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym w Statucie,
- 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 4) w wyniku orzeczenia Sądowego.

§17

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni 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.
3. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.

§18

Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej , chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie do Walnego Zgromadzenia,
- 2) upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia ,
- 3) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§19

1. Rada Nadzorcza zawiadamia członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały.

Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

- w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia,
- 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
 3. W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie zaskarżył uchwałę również do Sądu postępowanie wewnętrzzspółdzielcze ulega umorzeniu

VIII POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§20

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym:

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały.
Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym
Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§21

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
W wypadku zaskarżenia do Sądu uchwały podjętej w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym - postępowanie wewnętrzzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§22

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwoływać się w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złożył odwołania we wskazanym terminie decyzja Zarządu jest ostateczna.

§23

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza, zawiadamia członka na piśmie w terminie 14 dni .
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

IX, ORGANY SPÓLDZIELNI

§24

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów reprezentujących członków Spółdzielni mieszkańców poszczególnych budynków. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględniane są tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

§25

1. Zgodnie z art. 8².1. znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 (Dz.U.Nr.125 poz.873) członkowie innych niż Zarząd organów otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2002 r Nr 200 poz.1679).
2. Wynagrodzenie o którym mowa w ust.1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłaty tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1, członkom organu nie przysługuje.

X. WALNE ZGROMADZENIE

§26

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni, w którym członek Spółdzielni może brać udział tylko osobiście lub poprzez pełnomocnika.

§27

1. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany do Rady Nadzorczej.
2. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§28

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć przedstawiciele: Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.
2. Właściciele lokali spółdzielczych, którzy nie są członkami Spółdzielni mogą uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia i zabierać głos w dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad bez prawa udziału w głosowaniu oraz kandydowania do władz Spółdzielni, ponieważ osobom tym nie przysługuje bierne i czynne prawo wyborcze do władz Spółdzielni.

§29

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej
2. podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni nie wymienionych w Statucie
3. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach.
4. udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej, (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
8. rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
9. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia lub obciążenia nieruchomości,
10. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziału

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

- Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
11. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 12. uchwalanie zmian Statutu,
 13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 14. wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 15. uchwalanie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia i Regulaminu Organizacyjnego Rady Nadzorczej,
 16. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej

§30

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego, oraz w każdym innym czasie z ważnych powodów na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej.
 - 2) 1/10 liczby członków Spółdzielni
2. w przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je na koszt Spółdzielni Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
3. Uprawnieni do zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem zgłoszenia żądania co najmniej na 7 dni przed terminem zebrania.

§31

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem zebrania:
 - członkowie Spółdzielni
 - Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie otrzymują wszyscy członkowie Spółdzielni.

§32

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

§33

1. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków nie później niż na 5 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

członków Spółdzielni.

3. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków Spółdzielni, w których prawa do lokali mają członkowie Spółdzielni.

§34

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 31 Statutu. Nie dotyczy to uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§35

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
2. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 2/3 głosów dla podjęcia uchwał:
 - o zmianie Statutu Spółdzielni
 - odwołanie członka Rady Nadzorczej
 - w sprawie połączenia Spółdzielni
 - 3/4 głosów do podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni
3. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenie majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała będzie poddana pod głosowanie uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§36

Sprawy związane z organizacją Walnego Zgromadzenia określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Członków SBM SŁAW.

§37

1. Walne Zgromadzenie wybiera Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów członków Spółdzielni uczestniczących w obradach, reprezentujących mieszkańców poszczególnych budynków Spółdzielni.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
3. Przed upływem kadencji członek Rady może być odwołany przez organ który go wybrał.
4. Zmniejszenie się składu Rady w czasie kadencji poniżej liczby osób określonej przez Walne Zgromadzenie nie powoduje automatycznej utraty przez Radę zdolności do wypełniania swoich funkcji o ile skład Rady nie będzie liczył mniej niż trzech członków. (art. 45 ustawy Prawo Spółdzielcze).

§ 38

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

XI. RADA NADZORCZA

§ 39

1. Wybrana przez Walne Zgromadzenie Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członkowie Rady pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 40

1. Rada składa się z , przewodniczącego, jego zastępcy i sekretarza oraz członków w liczbie ustalonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru nowej Rady na następną kadencję. Nie można być dłużej członkiem Rady Nadzorczej niż przez dwie kolejne kadencje.

§ 41

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni i programów działalności społecznej,
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
 - d) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego.
3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia oraz przyjęcia w administrację budynków, nie stanowiących własności Spółdzielni,
4. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
7. uchwalenie zasad oraz ustalania wysokości wkładów oraz kosztów modernizacji budynków,
8. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
9. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
10. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych w interesie członka Zarządu.

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

- Do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach uprawnieni są dwaj członkowie Rady Nadzorczej przez nią upoważnieni w tym przewodniczący Rady lub jego zastępca,
11. ustalenie warunków zaciągania przez Zarząd zobowiązań majątkowych, w ramach najwyższej sumy zobowiązań uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.
 12. podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni,
 13. wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 14. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu, oraz skarg na działalność Spółdzielni,
 15. uczestniczenie w czynnościach lustracyjnych przez wyznaczonych przedstawicieli, opracowanie wniosków polustracyjnych oraz przedstawienie ich na najbliższym Walnym Zgromadzeniu celem podjęcia uchwał w tym zakresie,
 16. Uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu Spółdzielni.
 17. Rozpatrywanie wniosków członków Spółdzielni zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 42

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 43

1. Zgodnie z art 8².1. ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych członkowie Rady są wynagradzani na zasadach określonych w §25 Statutu.
2. Zasady podziału środków na wynagrodzenia członków Rady ustala regulamin.

XII. ZARZĄD

- 1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.**
- 2. Zarząd działa w składzie do trzech osób, liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza**

§ 44

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków osoby, które nabyły lokal z odrębnym prawem własności
 - 2) zawieranie umów o budowę lub remonty lokali
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali
 - 5) zawieranie umów o najem lokali oraz umów dzierżawy gruntów
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych rzeczowych i finansowych
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni.
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia
 - 11) udzielanie pełnomocnictw
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami

§45

1. Szczegółowy zakres działania członków Zarządu, tryb powołania, obradowania i podejmowania uchwał oraz sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Zarząd za zgodą Rady 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.

XIII. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§46

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu, W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. W szczególności niedopuszczalne jest uczestniczenie tych osób we władzach wszelkich podmiotów mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi lub bycie właścicielem lub współwłaścicielem takich podmiotów. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.3, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§47

1. W skład Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa albo powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. W skład Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni oraz osoby nie będące pracownikami, pozostającymi z nimi w związku małżeńskim albo w stosunku powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§48

1. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednie zastosowania przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W wypadkach, w których przepisy te nie przewidują górnej granicy odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Rady Nadzorczej lub Zarządu nie zatrudnionych w Spółdzielni kwotę trzy krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU

XIV Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§49

1. W budynkach stanowiących własność spółdzielni członkom przysługuje prawo używania lokali na warunkach Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. Przedmiotem zbycia może być:
 - 1) ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
 - 2) Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodne z rzeczywistością jest nieważne. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§50

1. 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 dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy przeniesienia własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

3. Przepis ust.2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§51

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §86, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkom domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§52

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

§53

1. W przypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Lokal nabyty w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymogom Statutu.

§54

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz zamieszkuje w tym lokalu osoby, które prawa swoje do niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§55

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lub remontu danego

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Potrąceniu podlegają również inne zadłużenia przypadające na lokal.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. 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.

§56

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

§57

Na wniosek członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być jego prawo przekształcone w prawo odrębnej własności.

§58

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

XV. Odrębne prawo własności

§59

1. Z członkami Spółdzielni ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Zarząd zawiera umowę w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
2. Umowa powinna zawierać:
 - rodzaj położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych
 - określenie własności gruntów na których usytuowany jest budynek,
 - spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

- spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontu nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §86,
- terminu ustalenia na rzecz członka odrębnej własności lokalu.

§60

Koszty zawarcia umowy o której mowa w §59 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej (hipoteki) ponosi ten na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje ustanowienia prawa odrębnej własności.

W zakresie nieuregulowanym w Statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr.80 poz.903 z późniejszymi zmianami).

§61

Osoba na rzecz której ustanowiona została odrębna własność lokalu jest właścicielem lokalu i współwłaścicielem gruntu oraz współwłaścicielem części budynku służących do wspólnego użytku, zwanych przez ustawę wraz z gruntem „nieruchomością wspólną”

§62

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Jeżeli prawo odrębnej własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono współmałżonkom.

§63

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia pozwalającej na zbycie nieruchomości.

§64

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem.

§65

Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odręb-

nej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§66

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu przepisów § 51 Statutu stosuje się odpowiednio.

XVI. Najem lokalu

§67

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem
 - b) inne mieszkanie uprzednio wynajmowane .
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XVII. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczenia w razie wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu

§68

W przypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni jak i osoba nie będąca jej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w tym budynku, obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany odpowiednio do kosztów modernizacji budynku przypadających na ich lokal.

§69

Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Po ustaniu członkostwa, zwrot udziału następuje w ciągu 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.

§70

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§71

Członek uzyskujący w trybie przetargu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu w wyniku przetargu.

§72

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt, zaciągnięty na sfinansowanie kosztów budowy lub remontu modernizacyjnego budynku w którym znajduje się jego lokal – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

XVIII. Przekształcenie tytułów prawnych do lokalu

§73

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Zarząd jest zobowiązany zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez wnioskodawcę:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lub modernizacją, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §86 Statutu.

§74

Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własność lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§75

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§76

W razie przekształcenia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 Nr 124, poz.1361 z późniejszymi zmianami).

§77

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

XIX. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI

Zasady ogólne

§78

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§79

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię pożyczki lub kredytu wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§80

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
2. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§81

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz udziałowy
 - 2) fundusz zasobowy

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
 - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają właściwe regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§82

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§83

- 1, Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na:
 - 1) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - 2) działalność społeczną
2. Stratę bilansową Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

XX. Zarządzanie nieruchomościami

§84

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie zawartej umowy ze wspólnotą lub współwłaścicielami.

§85

1. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach,
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości równowagę wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiany instalacji i inne),
4. odpisy na fundusz remontowy wnoszone przez użytkowników lokali w danej nieruchomości są wpływami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

5. dopuszczalne jest przejściowe angażowanie wpływów funduszu remontowego z jednej nieruchomości na finansowanie działań remontowych w innej nieruchomości, pod warunkiem zachowania w skali wieloletniej (np. 5 lat) równowagi finansowej dla każdej nieruchomości między wielkością przekazanych przez daną nieruchomość wpływów na fundusz remontowy, a wielkością poniesionych na tę nieruchomość wydatków z funduszu remontowego.
6. W przypadku realizacji przez spółdzielnię w skali wieloletniej jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np. docieplania budynków) wysokość odpisów na fundusz remontowy ustalana dla poszczególnych nieruchomości może być zróżnicowana, jeżeli jest to niezbędne do zbilansowania dla każdej nieruchomości w skali wieloletniej całości poniesionych nakładów na remonty w danej nieruchomości z wielkością pochodzących z tej nieruchomości wpływów funduszu remontowego.
7. 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 i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§86

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, oraz członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
2. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem pomieszczeń wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody. 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. Obowiązek ten wykonuje się przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
3. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowie najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
4. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której te lokale służą.

§87

1. Opłaty, o których mowa w §86 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które

Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej SŁAW w Warszawie

zostały pobrane.

2. Opłaty wymienione w ust.1 wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
3. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
5. Członkowie 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 celowości zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
7. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat czynszowych i na fundusz remontowy ustala regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

XXI. Lustracja

§88

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania przez podmioty uprawnione.
2. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić protokół lustracji do wglądu.

XXII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§89

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

§90

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nie uregulowanych w niniejszym Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy.

§91

1. Zmiana Statutu zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 27.02.2004 r. Nr KRS 0000197564 Dział I rubryka IV została uchwalona w dniu 16.06.2008 przez Walne Zgromadzenie Członków SBM „SŁAW” jako tekst jednolity uwzględniający zmiany w przepisach i wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Statut został zatwierdzony przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 30.10.2008 nr. KRS .0000197564. Dział 1 Rubryka 4. 1
3. Zmiana Statutu w pozycji, str.16, XII Zarząd została uchwalona Uchwałą nr 5 w dniu 17.06.2010 przez Walne Zgromadzenie Członków SBM „SŁAW”.
4. Zmiana Statutu w pozycji, str.16, XII Zarząd została zatwierdzona przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25.X.2010 roku w KRS 0000197564. Dział 1 Rubryka 4. 1.
5. **Zmiana Statutu: w §10, §11, §25.1, §26, §29 pkt. 15, §33, §36, §41.2 (korekta numeracji), §43, §44.1.1 została uchwalona w dniu 27.09.2022r. Uchwałą nr 7 przez Walne Zgromadzenie Członków SBM SŁAW.**