

REGULAMIN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WOLICKA” W WARSZAWIE

§ 1. PODSTAWY PRAWNE DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WOLICKA” działa w oparciu o przepisy:

1. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA”,
2. ustawy Prawo spółdzielcze,
3. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
4. Prawa budowlanego,
5. RODO i ustawy o ochronie danych osobowych,
6. regulaminów wewnętrznych Spółdzielni,
7. uchwał oraz decyzji podejmowanych w ramach struktur Spółdzielni.

§ 2. RYS HISTORYCZNY I DANE OGÓLNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WOLICKA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Czerniakowskiej 28B powstała w wyniku wydzielenia się z Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”. Pierwsze Walne Zebranie Członków–Założycieli odbyło się 19 marca 1991 roku, podczas którego uchwalono statut spółdzielni oraz wybrano pierwszą Radę Nadzorczą. 23 marca 1991 roku Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka” podjęło decyzję o wyodrębnieniu nowo powstałej Spółdzielni z zasobów Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”. Uchwałą nr 3 utworzono nową spółdzielnię pod nazwą Spółdzielnia Mieszkaniowa „WOLICKA”. Uchwałą nr 16 oraz w załączniku nr 2 zatwierdzono plan podziału składników majątkowych, praw i zobowiązań dla wydzielającej się Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA”. Przebieg granicy podziału terenu został uzgodniony w piśmie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”, znak T-794/91 z dnia 19 lipca 1991 roku. Wartość przekazanego 27 lipca 1991 roku majątku brutto, według stanu na 30 czerwca 1991 roku i obowiązującego wówczas nominału, wynosiła 19 534 235 092,00 zł.

Spółdzielnia, zgodnie z art. 11 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze, nabyła osobowość prawną z chwilą wpisania jej do Krajowego Rejestru Sądowego. Wpisu dokonano postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, Wydział XVI Gospodarczy, sygn. akt XVI Ns Rej S-408/91 z dnia 8 czerwca 1991 roku, nadając numer rejestru AR S 2874.

Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntów w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, w formie użytkowania wieczystego do 7 lipca 2081 roku. Numery działek, numery ustanowionych ksiąg wieczystych, adresy oraz ich powierzchnie przedstawia Tabela 1.

Działka z obrębu 1-03-07	Numer KW	Dotyczy	Powierzchnia
22/1	WA2M/00387550/7	Czerniakowska 26A, 26B, 28B	20.774,00 m ²
22/2	WA2M/00387551/4	Czerniakowska 26C – budynek niemieszkalny	973,00 m ²
22/3	WA2M/00389113/6	Czerniakowska 26B – działka	1.096,00 m ²
25	WA2M/00137553/1	Czerniakowska 20A – działka	26,00 m ²
<i>RAZEM POWIERZCHNIA DZIAŁEK</i>			<i>22.869,00 m²</i>

Tabela 1. Numery działek, księgi wieczyste, adresy i powierzchnie Spółdzielni.

Księgi wieczyste posiadają czystość prawną, ponieważ nie występują w nich istotne obciążenia hipoteczne, z wyjątkiem ustanowienia aktem notarialnym z 2 października 1998 roku (Repertorium A Nr 19502/98, Kancelaria Notarialna Wieńczysława Cudała, notariusz w Warszawie) wpisu w dziale III księgi wieczystej KW Nr 137553 (obecnie KW Nr WA2M/00387550/7). Wpis dotyczy prawa nieodpłatnego użytkowania na prawie wieczystego użytkowania działki nr 4/1 (obecnie 22/1) na rzecz „STOEN STOLECZNY ZAKŁAD ENERGETYCZNY” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, w pasie gruntu o szerokości 1 metra wzdłuż kabli energetycznych zasilających garaż dwupoziomowy, na odcinku od budynku mieszkalnego przy ul. Czerniakowskiej 26B do budynku garażu dwupoziomowego. Prawo to obejmuje również pasy gruntu pod inne linie zasilające budynki przy ul. Czerniakowskiej 28B i 26A. Uprawnienie polega na zapewnieniu całodobowego dostępu służb energetycznych w celu wykonania niezbędnych napraw i konserwacji urządzeń oraz na udostępnieniu pomieszczenia stacji transformatorowej o powierzchni 25,0 m², mieszczącego się w budynku przy ul. Czerniakowskiej 26B.

Spółdzielnia posiada również prawo, wynikające z uchwały nr 16 oraz załącznika nr 2 do tej uchwały, do lokalu o powierzchni 70,0 m² przy ul. Zwierzynieckiej 8B, a także do związanej z nim części gruntu znajdującej się na działkach nr 22/2 z obrębu 1-03-03 oraz nr 3/7 z obrębu 1-07-05, pozostających w użytkowaniu wieczystym MSM „Energetyka”.

Oprócz trzech wymienionych budynków oraz lokalu użytkowego o powierzchni 70,0 m² przy ul. Zwierzynieckiej 8B, na terenie działki KW WA2M/00387551/4 nr 22/2 w latach 1997–1998 wybudowano trwale związane z gruntem, murowany, dwupoziomowy garaż dla 38 boksów garażowych oraz parking dla samochodów osobowych na 98 miejsc postojowych, ogrodzony siatką.

W 2014 roku osiedle zostało zabezpieczone szlabanami wjazdowymi, uniemożliwiając wjazd samochodom spoza Spółdzielni. W tym samym roku powstał również parking komercyjny obejmujący 34 miejsca postojowe. W 2015 roku teren i budynki Spółdzielni zostały objęte monitoringiem, w ramach którego zamontowano 34 kamery.

Liczba członków przyjętych do Spółdzielni, według rejestru członków i stanu na 20 listopada 2015 roku, wynosi 150 osób. W trzech budynkach Spółdzielni znajduje się 118 lokali mieszkalnych, w których zamieszkuje 290 osób (stan na 31 października 2015 roku). Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 8 708,81 m².

20 listopada 2015 roku z zasobów Spółdzielni wyodrębniono 31 lokali mieszkalnych oraz 1 boks garażowy (wybudowany z wkładu finansowego Członków Spółdzielni posiadających miejsce postojowe w garażu).

W zasobach Spółdzielni znajdują się również 24 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 1 178,09 m², w tym pomieszczenie biura Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WOLICKA” posiada następujące numery ewidencyjne:

- REGON: 012523728,
- NIP: 525-00-12-722,
- KRS: 0000148702.

§ 3. ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Graficzny schemat organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA” przedstawiono w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.
3. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni, działającym zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA” oraz ustawą – Prawo spółdzielcze.
4. Zakres kompetencji Walnego Zgromadzenia określa Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA”.
5. Szczegółowy tryb obrad Walnego Zgromadzenia regulowany jest w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA”.
6. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni, zgodnie z ustawą – Prawo spółdzielcze, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA”.
7. Zakres kompetencji, zasady działania oraz tryb podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA” oraz Regulamin Rady Nadzorczej.
8. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz, zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA”, ustawą – Prawo spółdzielcze oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Prezes reprezentuje pracodawcę w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy w stosunku do pracowników zatrudnionych w Spółdzielni.
10. Kompetencje oraz sposób funkcjonowania Zarządu określone są w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA” oraz Regulaminie Zarządu.
11. Zakres obowiązków Prezesa oraz Członka Zarządu określony jest w odrębnych dokumentach.
12. Zarząd nadzoruje realizację usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez firmy

zewnętrzne, zgodnie z umowami zawartymi przez Spółdzielnię.

§ 4. ORGANIZACJA I KIEROWNICTWO

1. Prezes jest zatrudniany na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą, która może nawiązać z nim stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
2. Zakres obowiązków Prezesa określony jest w odrębnym dokumencie.
3. Członek Zarządu powoływany jest zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA”.
4. Zakres obowiązków Członka Zarządu określony jest w odrębnym dokumencie.
5. Spółdzielnia korzysta z usług firm zewnętrznych świadczących usługi w szczególności w zakresie:
 - 1) administrowania nieruchomościami,
 - 2) prowadzenia księgowości,
 - 3) obsługi prawnej,
 - 4) konserwacji instalacji i urządzeń technicznych,
 - 5) utrzymania czystości nieruchomości i terenów przynależnych do nieruchomości.
6. Zakres, częstotliwość i standard wykonania usług określony jest w umowach zawartych z wykonawcami.
7. Nadzór nad prawidłową realizacją usług sprawuje Zarząd.

§ 5. FIRMY ZEWNĘTRZNE

1. W działalności Spółdzielni funkcjonują firmy zewnętrzne, które wspierają realizację zadań Spółdzielni na podstawie zawartych umów cywilnoprawnych.
2. Firma zewnętrzna świadcząca usługi administrowania nieruchomościami w szczególności wykonuje czynności związane z bieżącą obsługą mieszkańców, prowadzeniem dokumentacji eksploatacyjnej oraz zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.
3. Firma zewnętrzna świadcząca usługi księgowe w szczególności prowadzi księgi rachunkowe, sporządza sprawozdania finansowe, wykonuje rozliczenia podatkowe oraz realizuje inne czynności niezbędne do prawidłowej obsługi finansowej Spółdzielni.
4. Firma zewnętrzna świadcząca usługi prawne w szczególności udziela porad prawnych, opiniuje dokumenty, przygotowuje projekty umów i pism oraz reprezentuje Spółdzielnię przed organami administracyjnymi i sądowymi.
5. Firmy zewnętrzne świadczące usługi konserwatorskie w szczególności utrzymują w sprawności technicznej instalacje i urządzenia, wykonują bieżące prace eksploatacyjne, usuwają awarie oraz realizują przeglądy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Firma zewnętrzna świadcząca usługi utrzymania czystości w szczególności wykonuje prace porządkowe wewnątrz budynków mieszkalnych, w garażu wolnostojącym oraz na terenach zewnętrznych należących do Spółdzielni, a także zapewnia utrzymanie właściwego poziomu czystości na terenie Spółdzielni. W zakresie obowiązków firmy sprzątającej leżą również drobne naprawy i roboty budowlane w budynkach oraz na terenie nieruchomości, związane z bieżącą konserwacją i utrzymaniem sprawności technicznej budynków.
7. Firmy zewnętrzne realizują swoje zadania zgodnie z zakresem określonym w zawartych umowach, które precyzują obowiązki wykonawców, standardy wykonywania usług oraz zasady współpracy ze Spółdzielnią.

Załącznik Nr 1 do Regulaminu organizacyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA”

**SCHEMAT STRUKTURY ORGANIZACYJNEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WOLICKA”**

