# STATUT
# SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
# "REDA" W REDZIE

## DZIAŁ PIERWSZY
## POSTANOWIENIA OGÓLNE

### Rozdział 1. Postanowienia wstępne

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "REDA" zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Reda.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów przepisów prawa, a w szczególności
1)ustawy z dnia 16 września 1982r Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. Z 1995r, Nr 54, poz. 288) ze zm., oraz
2)ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.Dz.U. z 2013r, poz.1222) ze zm.z uwzględnieniem zmian wprowadzonych Ustawą z dnia 20 lipca 2017r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępownia cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017r, poz.1596) zwanej w skrócie "u.s.m." i innych ustaw.
3)w sprawach nie uregulowanych zapisami niniejszego Statutu stosuje się obowiązujące przepisy prawne.

§ 4.

Spółdzielnia może zakładać związki spółdzielcze i przystępować do takich związków z uwzględnieniem zasad określonych w Prawie spółdzielczym, uczestniczyć w spółkach cywilnych i handlowych oraz zawierać umowy o współpracy z innymi osobami.

4)budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
5)zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
6)zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
7)zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
8)wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących jej własność, swoim członkom lub osobom nie będącymi członkami,
9)nabywanie na własność lub w użytkowanie wieczyste terenów z przeznaczeniem na prowadzenie działalności inwestycyjnej,
10)prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3.Spółdzielnia może również prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jeżeli działalalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 5 i § 6. Kryteria organizacyjne i finansowe podjęcia przez Spółdzielnię innej działalności określa Walne Zgromadzenie.

## DZIAŁ DRUGI

## CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

### Rozdział 1. Nabycie członkostwa w Spółdzielni.

§ 7.

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:

1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo Spółdzielni powstaje z chwilą:

1)nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2)nabycia ekspektatywy własności,
3)zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
4)zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

5)upływu terminu jednego roku o którym mowa w art.15 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust.2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt.6,

6)prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o którym mowa w art.15 ust.4 w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,

7)wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust.4 i 5 zaistniały przed dniem 09.09.2017r osoba nie będąca członkiem Spółdzielni nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017r.
7. W przypadkach określonych w ust.1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując stosownego wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w Rejestrze Członków.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust.1, 2, 3 i 4 .
9. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.
10. Osoba, o której mowa w ust.1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust.1, 2 i 3 do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą deklaracji członkowskiej zawierającej następujące dane:

1)imiona i nazwisko (nazwiska), a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,

2)adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,

3)miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt.2)

4)PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,

5)imiona i nazwiska oraz z daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2),

6)numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,

7)osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1,

11. W przypadku zmiany danych określonych w ust.10, członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art.17[19] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art.21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

SĄD REJONOWY W GDAŃSKU * GDAŃSK PÓŁNOC *

## Rozdział 2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni

§ 5.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 6.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   1) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków 41.10.Z
   2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych 41.20.Z
   3) roboty związane z budową dróg i autostrad 42.11.Z
   4) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych 43.11.Z
   5) wykonywanie instalacji elektrycznych 43.21.Z
   6) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych 43.22.Z
   7) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych 43.29.Z
   8) tynkowanie 43.31.Z
   9) zakładanie stolarki budowlanej 43.32.Z
   10) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian 43.33.Z
   11) malowanie i szklenie 43.34.Z
   12) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych 43.39.Z
   13) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych 43.91.Z
   14) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane 43.99.Z
   15) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 68.10.Z
   16) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi 68.20.Z
   17) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie 68.32.Z
   18) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach 81.10.Z
   19) działalność wspomagająca wystawianie przedstawień artystycznych 90.02.Z
   20) działalność obiektów kulturalnych 90.04.Z
   21) zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne 38.11.Z
   22) przygotowanie terenu pod budowę 43.12.Z
   23) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami 68.31.Z
   24) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych 81.21.Z
   25) pozostałe sprzątanie 81.29.Z
   26) wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura 82.19.Z
2. Przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
   1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
   2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

SĄD REJONOWY GDAŃSK PÓŁNOC W GDAŃSKU

13. Zarząd Spółdzielni zwiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o wyborze rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.14 i pozostają członkami Spółdzielni.
16. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej a najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu przed jego przejęciem.
Najemca inny niż określony powyżej nie może być członkiem Spółdzielni.

## Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni.

### § 8.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
   1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni
   2) prawo do pełnego korzystania z wszelkich świadczeń Spółdzielni,
   3) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z przedmiotem działania Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej w granicach uwarunkowań finansowych Spółdzielni.
   4) prawo otrzymywania informacji o sposobie załatwienia wniosków wskazanych w pkt.3).
2. Ponadto członek Spółdzielni ma prawo do:
   1) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności, lokalu lub własnościowego prawa do lokalu,
   2) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   3) żądania zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego i użytkowego,
   4) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
   5) korzystania wraz z osobami z nim zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz jej usług,
   6) a/ otrzymania odpisu Statutu i Regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC * W GDAŃSKU *

b/ koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i Regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

c/ Statut spółdzielni mieszkaniowej, Regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

d/ odpłatność za odpisy określa Rada Nadzorcza.

7) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
8) żądania, w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia,
9) otrzymania, z poszanowaniem zasad określonych w statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia ,
10) zaskarżania do sądu powszechnego uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
11) Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka (dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia).
12) Członek Spółdzielni może uczestniczyć na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
13) Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia, a treść pełnomocnictwa sprawdzona przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
14) Lista pełomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia i wskazywana w porządku obrad z ograniczeniem do odczytania imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

§ 9.

Członek Spółdzielni jest zobowiązany do:
1) przestrzegania postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2) wniesienia wkładu mieszkaniowego , wkładu budowlanego lub garażowego,
3) niezwłocznego zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji. członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,
4) terminowego uiszczania opłaty za używane lokale oraz wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
5) przejawiania troski o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowania i zabezpieczenia jej mienia,
6) utrzymywania swojego lokalu w należytym stanie technicznym,
7) przystąpienia w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu, w przypadku, gdy członek Spółdzielni zgłosi żądanie, o którym jest mowa w art. 39 ust. 1 u.s.m.
8) korzystania wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym członkom,
9) zezwolenia – na żądanie Spółdzielni – na wejście do lokalu, a w razie konieczności sporządzenia przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego , przeprowadzenia konserwacji, remontu, modernizacji, usuwania awarii, dokonywania koniecznych przeglądów, wyposażania budynku, jego części oraz poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia lub instalacje - w tym niezwłocznie w razie awarii.

SĄD REJONOWY GDAŃSK PÓŁNOC W GDAŃSKU

## Rozdział 3. Ustanie członkostwa w Spółdzielni.

§ 10.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
1) wystąpienia członka,
2) wykreślenia członka,
3) wykluczenia członka,
4) śmierci członka lub ustania osoby prawnej,
5)zbycia prawa do lokalu,
6)wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art.11 ust.1(1) – 1(4) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
7)likwidacji Spółdzielni.

§ 11.

1. Członek Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi Spółdzielni.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

§ 12.

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z Rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z Rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust.1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje stosownego wpisu w Rejestrze członków.

§ 13.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:

1)wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2)zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
3)zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
4)zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
5)wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
6)rozwiązania umowy o budowę lokalu.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali na podstawie art.24[1] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

SĄD REJONOWY GDAŃSK PÓŁNOC W GDAŃSKU

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka który jest stroną umowy lub umów o budowę lokali.
5. Członek Spółdzielni , któremu w dniu 09.09.2017r nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust.1-5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą do zmian w Rejestrze członków.
7. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 14.

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy (umyślnej lub rażącego niedbalstwa) dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub zasadami współżycia społecznego.
2. Podstawę wykluczenia może stanowić w szczególności:
   1) świadome działanie na szkodę Spółdzielni, a zwłaszcza niszczenie jej mienia lub innego mienia, którym zarządza Spółdzielnia,
   2) działanie wbrew interesom Spółdzielni, a w szczególności poprzez wykorzystanie dokumentów uzyskanych na podstawie § 11 ust.16 lit.a) Statutu w sposób mogący narazić Spółdzielnię na powstanie szkody,
   3) uporczywe uchylanie się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności polegających na nieterminowym wnoszeniu opłat i wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz w innych kosztach zarządu za co najmniej trzy okresy płatności,
   4) nie wpłacenie w ustalonym terminie wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
   5) uporczywe nie wypełnianie obowiązków Statutowych lub poważne naruszenie postanowień Regulaminów i Uchwał organów Spółdzielni,
   6) powodowanie dewastacji zajmowanego lokalu, dokonywanie zmiany jego przeznaczenia oraz zmian mających wpływ na bezpieczeństwo lokalu lub innych lokali w budynku poprzez naruszenie konstrukcji lokalu czy inne działania pozaprawne bez wymaganych prawem zezwoleń,
   7) świadome wprowadzenie organów Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
   8) naruszenie przepisów Regulaminu Porządku Domowego czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub pomieszczeń wspólnych w budynku,
   9) utraty wkładu lub prawa do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

§ 15

Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków Statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa poprzez wykreślenie z Rejestru członków.

§ 16.

1. Wykluczenie lub wykreślenie członka z Rejestru członków dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zawiadomić zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa jego wykluczenia lub wykreślenia.
3. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na siedem dni przed terminem posiedzenia i zawierać informacje o prawie członka do złożenia wyjaśnień oraz pouczenie, że w razie nie przybycia Rada Nadzorcza rozpatrzy wniosek bez jego udziału. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną ze skutkiem doręczenia.

§ 17

1. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w terminie 14 dni od podjęcia decyzji i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub za pośrednictwem Poczty listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru.
2. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. W tym ostatnim wypadku mają zastosowanie przepisy § 7 pkt 11 Statutu.

§ 18.

1. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popierania.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

§ 19.

1. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazany przez niego adres, na co najmniej 7 dni przed terminem Zebrania. Jeżeli zainteresowany prawidłowo powiadomiony o terminie nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
2. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powienien być zawiadomiony w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

## Rozdział 4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 20.

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.

§ 21.

1. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka Spółdzielni zainteresowany członek ma prawo według swego wyboru:
   -odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem, albo:
   -zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej bezpośrednio do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 22.

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, doręcza się członkom Spółdzielni listami poleconymi lub za pośrednictwem pracowników Spółdzielni za pokwitowaniem na adres wynikający z Rejestru członków lub inny adres do korespondencji wskazany przez członka.
2. Pismo zwrócone do Spółdzielni na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu lub też nie przyjęcia przesyłki dokonanej za pośrednictwem Poczty Polskiej, jak też odmowy przyjęcia doręczonego za pośrednictwem pracownika Spółdzielni pisma ma moc prawną ze skutkiem doręczenia.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

§ 23.

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## DZIAŁ TRZECI

## ORGANY SPÓŁDZIELNI

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 24.

Organami Spółdzielni są:
1) Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej,
2) Rada Nadzorcza,
3) Zarząd.

§ 25

Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 31 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

§ 26.

Kandydaci do Zarządu lub Rady Nadzorczej, przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o których mowa w § 56 Statutu.

§ 27.

Do organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

§ 28.

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale (kandydatowi) oraz ilością osób wstrzymujących się od głosu.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC

§ 29.

Członkowie osoby fizyczne o ograniczonej zdolności do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli.

## Rozdział 2. Walne Zgromadzenie

§ 30.

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500 – Walne Zgromadzenie Spółdzielni może być podzielone na części. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
   1)Rady Nadzorczej,
   2)przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków.
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
6. W przypadku wskazanym w ust.4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt spółdzielni.
7. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
   Za skuteczne zawiadomienie członków Spółdzielni uznaje się umieszczenie zawiadomienia w skrzynkach pocztowych na listy wewnętrzne i zewnętrzne typu EURO, wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni , na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz na stronie internetowej Spółdzielni, chyba że członek Spółdzielni wskazał inny od ujawnionego w Rejestrze członków adres do korespondencji.
   Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
8. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
9. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
10. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
    Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał o zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów.

11. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
12. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.11 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.
13. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 31.

W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.

§ 32.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej,
2) 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 i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokółu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

9) uchwalanie zmian Statutu,
10)podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
11)wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
12)uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
13)wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

§ 33.

1.Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami niniejszego Statutu; na tej samej podstawie uchwałę zaskarżyć może również Zarząd Spółdzielni.
2.Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

§ 34.

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 35.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie : przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres nie krótszy niż 10 lat.

SĄD REJONOWY GDAŃSK PÓŁNOC W GDAŃSKU

## Rozdział 3. Rada Nadzorcza

§ 36.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 - 7 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 5 członków Spółdzielni. Kandydat powinien przed upływem tego terminu stawić się osobiście w spółdzielni i złożyć pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni – zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 37.

1.W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby:

1)będące z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej,
2)będące pracownikami Spółdzielni.

2.Członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

§ 38.

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady Nadzorczej.

§ 39.

1.Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2.Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.
5) z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

§ 40.

Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu - bez względu na ilość posiedzeń – w wysokości 25% dla przewodniczącego, 20% dla przewodniczących komisji Rady Nadzorczej i 15% dla pozostałych członków Rady Nadzorczej obliczonego na podstawie minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U.Nr 200, poz. 1679) ze zm.

§ 41.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni , poprzez:

   a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
   b) dokonywania okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
   c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni, przy takich czynnościach .
   Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
8) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
9) uchwalenie regulaminu Zarządu,
10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie.
12) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
13) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz nadzór nad wykonaniem zadań polustracyjnych
14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
15) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
16) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
17) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe ( w tym garaże) i domy jednorodzinne
18) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków
19) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
20) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
21) uchwalanie regulaminu określającego zasady uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
22) uchwalanie regulaminów organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC * W GDAŃSKU *

23)uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
24)określanie lokali do wynajmowania i określanie kryteriów wyboru najemców,
25)podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
26)wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego.
27)ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni przed Sądem , jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczy Zarząd Spółdzielni.

§ 42.

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 43

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 44.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

§ 45.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzą: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 46.

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeb inne komisje stałe lub czasowe.

§ 47.

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

SĄD REJONOWY GDAŃSK PÓŁNOC W GDAŃSKU

## Rozdział 4. Zarząd.

§ 48.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 49.

1. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza w składzie nie przekraczającym 3 osób.
2. Prezes powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki z zakresu spółdzielczości mieszkaniowej.

§ 50.

1. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów i wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia Statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 51.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie innym organom Spółdzielni, w szczególności:

1) kierowanie działalnością Spółdzielni oraz reprezentowanie ją na zewnątrz.
2) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
3) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów ustanawiających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych oraz o budowę tych lokali,
4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
9) ustalanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
11) udzielanie pełnomocnictw,
12) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
13) Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej/ w formie elektronicznej Rejestr członków, zawierający:
1.imiona i nazwisko(a) a w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
2.adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
3.miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibą oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt.2:
4.Pesel osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
5.Imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w pkt.2
6.numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
7.osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt.1,
8.wysokość wniesionych wkładów,
9.zmiany danych określonych w pkt 1 – 8 ,
10.datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
11.datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
14)Członek Spółdzielni jego małżonek ma prawo przeglądać Rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.
15)Udostępnienie danych Rejestru o którym mowa w pkt 13) i 14) odbywa się w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 29.08.1997r o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz.U.Nr 101, poz.926 z późn.zm.)
16)Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie funduszu remontowego przyjętym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 52.

Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 53.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

SĄD REJONOWY GDAŃSK PÓŁNOC W GDAŃSKU

§ 54.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 55

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi wywierają skutek prawny względem Spółdzielni.

## Rozdział 5. Zakaz konkurencji

§ 56.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i członkami Zarządu w związku małżeńskim nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.

§ 57.

1. W czasie dokonywania wyborów Rady Nadzorczej i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć oświadczenia dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego, tj. potwierdzenie że spełniają warunki określone w § 56 Statutu.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 stanowi podstawę:
   1)odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej ze skutkami prawnymi przewidzianymi w odrębnych przepisach,
   2) zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej,
   3) odpowiedzialności odszkodowawczej w razie powstania szkody w majątku Spółdzielni.
3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.
4. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

SĄD REJONOWY GDAŃSK PÓŁNOC W GDAŃSKU

## DZIAŁ CZWARTY

## TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 58.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2)ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni ,
3)wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne im użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

### Rozdział 1
### Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 59.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
   Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY

§ 60.

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 61.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 60 ust.1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 62.

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o wyborze rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

SĄD REJONOWY GDAŃSK PÓŁNOC W GDAŃSKU

§ 63.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 64.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 65.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 66.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 82 Statutu roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 82 Statutu roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

§ 67.

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu mieszkalnego.

## Rozdział 2
## Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 68

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z mocy prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, przy czym nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 69.

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 powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. 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 niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 70.

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

§ 71.

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 dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie 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.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 72.

1. W wypadkach 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 powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis § 69 Statutu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wynikających z art.$17^{II}$ ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 73.

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

§ 74.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

SĄD REJONOWY GDAŃSK PÓŁNOC W GDAŃSKU

§ 75.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniem Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się także kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tyutułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.
   Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Powyższy zapis ma zastosowanie w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

## Rozdział 3
## Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 76

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym – przepisy rozdz.2 Statutu stosuje się odpowiednio.

## Rozdział 4
## Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 77.

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.
2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

§ 78.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 77 Statutu, powstaje ekspektatywa własności.
   Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 79.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 80.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcą ekspektatywy a spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
   Na żądanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osoby ubiegające się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
   W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa.

§ 81.

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

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

§ 82.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim 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, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 83.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności l okalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być 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.

§ 84.

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu zgodnie z przepisami art.42 – ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 85.

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 86.

Przepisy § 101 – 109 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### Rozdział 5. Najem lokali.

§ 87.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym , do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 88.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.

## DZIAŁ PIĄTY
## WKŁADY

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 89.

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego , prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 , rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w dwóch etapach:
   1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
   2) ostatecznie – w terminie 3 miesięcy po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji - na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych i przekazania do użytkowania.

SĄD REJONOWY GDAŃSK PÓŁNOC W GDAŃSKU

§ 90.

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:
   1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
   2) sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich).
   3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym.
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji uchwala Rada Nadzorcza przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.
3. W przypadku realizacji inwestycji w oparciu o umowę zawartą pomiędzy Spółdzielnią, a Generalnym Realizatorem Inwestycji zasady wnoszenia wkładu, ich wysokość oraz zasady rozliczania kosztów inwestycji określa umowa pomiędzy zainteresowaną osobą, a Generalnym Realizatorem Inwestycji. Podstawę jej zapisów stanowi umowa zawarta pomiędzy Generalnym Realizatorem Inwestycji a Zarządem Spółdzielni.

## Rozdział 2. Wkłady mieszkaniowe.

§ 91.

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

## Rozdział 3. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego.

§ 92.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztu budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, w przypadkach:
   - ustania członkostwa w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   - wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu w braku uprawnionych osób bliskich, o których mowa w § 65 Statutu.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 , nie może być wyższy od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 93.

Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.

§ 94.

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu oraz kosztów odnowienia lokalu.

§ 95.

Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa

§ 96.

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 97.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 91 ust.1 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu wzrosła wartość rynkowa lokalu członek zawierający umowę o ustanowienie lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu w dacie ustanowienia nowego prawa.

## Rozdział 4. Wkłady budowlane.

§ 98.

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 99.

Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym Statucie.

## Rozdział 5. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego

§ 100.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia j est w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Z wartości wkładu budowlanego potrąca się wierzytelności Spółdzielni z tytułu zaległości w opłatach za lokal oraz kosztów odnowienia lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

§ 101.

1. W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 100 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 102.

1. Równowartość własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności, o której mowa w § 100 Statutu przed upływem miesiąca od dnia wydania lokalu Spółdzielni w stanie wolnym.

## DZIAŁ SZÓSTY
## OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 103

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, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o s.m.
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. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. 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, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o s.m.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
   1)ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
   2)ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o s.m.; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. 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.
8. Za opłaty, o których mowa w ust.1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi 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.
9. Odpowiedzialność osób o których mowa w ust.8 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Opłaty, o których mowa w ust.1-3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
11. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 104.

1. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki i zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 105.

1. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 15-go dnia miesiąca . W razie uchybienia tego terminu płatności Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego w wysokości przewidzianej odrębnymi przepisami.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni nie może samowolnie potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

§ 106

1.W wypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 103-105 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.
2.Z żądaniem, o którym mowa w tym w ust.1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## DZIAŁ SIÓDMY

## GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 107.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 108.

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

§ 109.

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

SĄD REJONOWY GDAŃSK PÓŁNOC W GDAŃSKU

§ 110.

1.Spółdzielnia tworzy:
a)fundusz udziałowy,
b)fundusz zasobowy,
c)fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
d)fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
e)zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
f)fundusz celowy, jak: fundusz wymiany wodomierzy.
2.Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 111.

Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

## DZIAŁ ÓSMY

## INWESTYCJE MIESZKANIOWE

§ 112

1.Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2.Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
1)krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
2)standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
3)źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
4)organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3.Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy ) lokali uchwala Rada Nadzorcza.
4.Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

SĄD REJONOWY GDAŃSK W GDAŃSKU

## Rozdział 1. Zarządzanie nieruchomościami

§ 113.

1.Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2.Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art.24 lub art.26 ustawy w art.24 [1] oraz art.26 ustawy o własności lokali.
3.Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art.24 lub art.26 oraz w art.24 [1] i art. 26 ustawy o własności lokali oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 114.

1.Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 113 ust.1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2.Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
1)pełnych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przyjętych przez Radę Nadzorczą.
2)zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1) określone przez Radę Nadzorczą.

§ 115.

1.Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy,
2.Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3.Rozliczenie, o którym mowa w ust.2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 116.

1.Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
2.Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.
W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3.Rozliczenie, o którym mowa w ust.2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 117.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:
1)określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
2)określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m2 powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
3)różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

§ 118

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:
1)budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
2)fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
3)okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
4)stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
5)terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 119.

1.Wszelkie działania techniczne w zarządzanych nieruchomościach są remontami.
2.Działania techniczne zaliczone do indywidualnych obowiązków użytkowników poszczególnych lokali powinny być finansowane przez użytkowników niezależnie od wnoszonych opłat za użytkowanie lokali.
3.Pozostałe działania remontowe powinny być finansowane środkami funduszu remontowego.

§ 120.

1.Odpisy na fundusz remontowy są kosztem, który obciąża każdy lokal niezależnie od tytułu prawnego i niezależnie od tego czy użytkownik lokalu jest czy nie jest członkiem Spółdzielni.
2.Wysokość tych odpisów powinna być uchwalana przez Radę Nadzorczą w ramach planu gospodarki środkami funduszu remontowego.

§ 121.

1.Finansowanie remontów określonych w planie remontów uchwalanych przez Radę Nadzorczą jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
2.Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

SĄD REJONOWY W GDAŃSKU * VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH *

§ 122.

1.Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2.Nakłady, o których mowa w ust.1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

## Rozdział 2. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 123.

1.Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
2. 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.
3.Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

## DZIAŁ DZIEWIĄTY
## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 124.

Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.

§ 125.

Niniejsze zmiany Statutu wchodzą w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków i wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Uchwała Nr. 6 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 30.05.18 r. w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Reda" w Redzie i przyjęcia jednolitego tekstu Statutu z uwzględnieniem wprowadzonych zmian.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

E. Bein

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Śmiszek

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

Za zgodność
dnia 11.02.2019 r.
Sekretarz Sądu