

STATUT NAUCZYCIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ SOPOT DOLNY W SOPOCIE

Uchwała nr 10/2025 w sprawie zmian do Statusu NSM Sopot Dolny

Uchwalenie zmian do Statutu NSM Sopot Dolny

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Nauczycielska Spółdzielnia Mieszkaniowa Sopot Dolny
2. Spółdzielnia działa na zasadach określonych w niniejszym Statucie, w ustawie z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (Dz. U. nr 30, poz. 210 z późniejszymi zmianami), oraz w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (Dz. U. nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami).

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Sopot.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością wszystkich członków Spółdzielni

§ 4

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

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:
 - a. zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi – 70.32.A.
 - b. zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi – 70.32.B, c. wynajem nieruchomości na własny rachunek – 70.20.Z,
 - d. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – 70.11.Z,

e. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – 70.12.Z,

2. W ramach przedmiotu działalności Spółdzielnia może: a. ustanawiać w jej budynkach na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych b. ustanawiać na rzecz członków odrębną własność lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu c. wynajmować lub sprzedawać na rzecz członków i osób nie będących członkami lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu d. prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 6

1. Spółdzielnia może przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 4 i 5.

2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 7

Spółdzielnia podejmuje działania mające na celu podniesienie poziomu bezpieczeństwa jej mieszkańców poprzez: - instalowanie monitoringu elektronicznego

- inne formy ochrony prowadzonej przez wyspecjalizowane podmioty. Dostęp do danych osobowych uzyskanych w wyniku monitoringu elektronicznego przysługuje wyłącznie osobom do tego upoważnionym w oparciu o przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.

II. CZŁONKOWIE, ZAMIANA I WYNAJMOWANIE LOKALI

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choć

by nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych: a. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego; b. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; c. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; d. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; 2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli 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, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą: a. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, b. nabycia ekspektatywy własności; c. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; d. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej; e. 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; f. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których 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 pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

2. Przepisy § 8 ust 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego. 3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności 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 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.

§ 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel. 2. Przyjęcie w poczet członków dokonuje Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych przez Zarząd, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. 3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 14 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę najpóźniej w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały. 4. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą: a. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; b. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie; c. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie; d. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; e. upływu okresu wypowiedzenia członkostwa przez właściciela lokalu. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni. 2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 241 ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali. 4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień, w którym nastąpiła śmierć. 5. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień jej ustania.

§ 12

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 13

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym 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.
7. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
8. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w zależności od popytu w drodze przetargu lub bez przetargu.
9. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

III PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 14

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. czynne oraz bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
2. prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw;
3. prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia;

4. prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
5. prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni;
6. prawo przeglądania sprawozdań rocznych w tym sprawozdań finansowych, protokołów lustracji oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek taki należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy;
7. prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie;
8. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
9. prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni;
10. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni.

§ 15

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmatżonek członka,
3. uiszczać terminowo opłaty za użytkowanie lokali, 4. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych, a w szczególności adresu zamieszkania,
5. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
6. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,

IV POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 16

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez te organy w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd i Rada nadzorcza zawiadamiają zainteresowanego członka na piśmie.

2. Od uchwał podjętych w sprawie indywidualnej członka związanej z jego lokalem, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. 3. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 90 dni od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 20 dni przed jego zwołaniem.

6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

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

V WKŁADY

§ 17

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu

mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 18

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 17 dokonuje się w dwóch etapach:

a. wstępnie — w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie założeń organizacyjno- finansowych inwestycji,,

b. ostatecznie — po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielni.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno- finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:

a. określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,

b. określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,

c. określenie, które koszty 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),

d. określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,

e. określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),

f. dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych uchwała Rada Nadzorcza.

§ 19

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

2. Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 20

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego i budowlanego może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, osoba z którą zawarto umowę o budowę lokalu, ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez nią części wkładu.

§ 21

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. 2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu, a nadto z wartości rynkowej lokalu potrąca się:

- a. przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy,
- b. nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- c. zaległe opłaty za lokal,
- d. koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
- e. inne ciężące na lokalu zobowiązania wobec Spółdzielni.

§ 22

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu jeżeli:

1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. osoba o której mowa w art 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 23

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. 2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest: a. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie; b. opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu; 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt a, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. 4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, 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.

§ 24

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 90 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 90 dni od dnia rozwiązania umowy.

§ 25

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. 2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu, a nadto z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty na przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz odsetkami, a także zaległe opłaty za lokal.

§ 26

Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 27

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sytuacji, gdy prawo to było obciążone hipoteką Spółdzielnia powinna zbyć to prawo w terminie 6 miesięcy od jego nabycia w drodze przetargu.

2. Lokal wolny w sensie prawnym do którego uprzednio przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu.

§ 28

Rada Nadzorcza w drodze regulaminu określi zasady przeprowadzania przetargów.

§ 29

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka osoby prawnej – powinna być dokonana:

1. z tytułu rynkowej wartości lokalu w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu, nie wcześniej jednak niż w terminie 1 miesiąca od dnia uzyskania przez Spółdzielnię należności za zbyty lokal w drodze przetargu,

2. z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w ciągu trzech miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu w celu ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu.

VI. PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 30

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni Spółdzielnia może:

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) spółdzielni,
2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

§ 31

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

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 32

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta 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 powstaje z chwilą zawarcia z osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności na piśmie.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.

§ 33

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, 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:

a. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,

b. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

c. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię. 3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt a-c, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione. 4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 34

1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa, osobom o którym mowa w ust. 2, które miały wspólnie z

osobą tą w tym lokalu zamieszkać, przystępują roszczenia o zawarcie umowy o budowę lokalu.

2. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust 1, przystępują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

3. Osoba , o której mowa w ust. 2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 35

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.

2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, 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, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków. 4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 36

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których

matżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 37

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 38

1. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 37, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. 2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 39

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie 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.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 40

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.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 41

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.

§ 42

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych za lokal oraz innych opłat z nim związanych, 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, Spółdzielnia może w oparciu o przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

C. Odrębna własność lokalu

§ 43

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

a. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,

b. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

c. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

d. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 44

1. Z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywą odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 45

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 osoba ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 43, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali

wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 46

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu najpóźniej w terminie 3 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 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 członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 47

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, 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.

1. 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.

§ 48

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

D. Przenoszenie własności lokali

I

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 49

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat za zajmowany lokal,
3. spłaty przypadającej na jego lokal części ujemnego salda (zadłużenia) nieruchomości budynkowej z tytułu funduszu remontowego.

§ 50

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 49 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

II

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności lokalu

§ 51

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat za zajmowany lokal,

3. spłaty przypadającej na jego lokal części ujemnego salda (zadłużenia) nieruchomości budynkowej z tytułu funduszu remontowego.

§ 52

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 51 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 53

Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej a także koszty związane z uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności lokalu obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 54

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących

mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.

6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

a. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów;

b. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości

7. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 3, zalicza się w szczególności:

a. spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnie wraz odsetkami

b. koszty określenia przez Spółdzielnie przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

8. W przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

§ 55

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 54 ust. 1, 2 i 3, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki 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 rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:

a. określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),

b. określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (l m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),

c. możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,

d. różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),

e. zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat za lokale, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Przy ustalaniu wysokości opłat za lokale przysługujące osobom będącym właścicielami tych lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, lecz które nie są członkami Spółdzielni – nie uwzględnia się pożytków z lokali użytkowych, reklam, dzierżaw, odsetek od lokat i nieterminowych opłat, przekształceń lokatorskiego prawa do lokalu, ustanawiania praw do lokali w trybie przetargowym oraz innych przychodów Spółdzielni.

§ 56

1. Opłaty, o których mowa w § 54 ust. 1, 2 i 3, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do przedostatniego dnia każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właścicieli lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, 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.

3. Od nie opłaconych w terminie należności wymienionych w § 55 Spółdzielni rozpoczyna naliczanie odsetek ustawowych z upływem ostatniego dnia miesiąca, za który winna wpłynąć należność.

4. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 57

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

VIII. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW

§ 58

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej wraz z osprzętem.

2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 59

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

a. naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,

b. naprawy okien i drzwi,

c. naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,

d. naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

e. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

f. malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych w winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka spółdzielni.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

IX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ

§ 60

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałości i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

§ 61

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączony jest ze zmianami konstrukcyjnymi lub ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu.

2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są bez udziału Spółdzielni bezpośrednio między członkami zwalnającym i otrzymującym lokal.

X. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 62

1. Organami Spółdzielni są:

a) Walne Zgromadzenie

b) Rada Nadzorcza

c) Zarząd

2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym z pośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do organów wchodzi kandydaci którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
6. Pochodzące od organów Spółdzielni uchwały, pisma i zawiadomienia Spółdzielnia może doręczać członkom i osobom niebędącymi członkami do tak zwanych euroskrzynek.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 63.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej, niemniej jednak niż trzech członków, jeżeli uprawnienia tego nie zastrzeżono w statucie dla większej liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.

Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. 6. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.

8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu - „za”, „przeciw”, „wstrzymali się od głosu”.

§ 64

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, natomiast w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia 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.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 65

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej /dochodu ogólnego/ lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni albo likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
10. uchwalanie zmian Statutu,
11. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej,
12. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
13. wybór członków i zastępców do Rady Nadzorczej.

§ 66

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustalonego w tym celu pełnomocnika. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.

§ 67

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia jego odbycia z wyjątkami przewidzianymi w Ustawie.

4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy - w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia mu uchwały w tej sprawie wraz z jej pisemnym uzasadnieniem.
5. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza.

§ 68

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez przewodniczącego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona Prezydium Zebrania składające się co najmniej z przewodniczącego obrad, zastępcę przewodniczącego i sekretarza, które kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia uchwalony przez ten organ.

§ 69

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

RADA NADZORCZA

§ 70

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 71

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. Wraz z wyborem Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru dwóch Zastępców Członków Rady Nadzorczej.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Szczegółowe zasady i tryb wyborów Rady Nadzorczej zawiera Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się z wyborem nowego składu Rady w czwartym roku po wyborze ustępującej Rady.

5. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.

§ 72

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

- a. odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie która wybrała danego członka
- b. zrzeczenia się mandatu,
- c. ustania członkostwa w Spółdzielni,
- d. odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną.
- e. trzykrotnej nieusprawiedliwionej nieobecności na posiedzeniach Rady Nadzorczej

2. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi zastępca członka. Po wyczerpaniu tej możliwości Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego.

§ 73

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczych, programów działalności społecznej i kulturalnej,
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez badanie wszelkich dokumentów finansowych, umów, dokumentów rozliczeniowych robót, płac itp.,
3. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
4. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
5. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
6. na wniosek Zarządu wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

7. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
8. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
9. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu składanych przez członków,
10. przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
11. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady przez nią upoważnionych.
12. uchwalanie zasad finansowania i rozliczania kosztów budowy,
13. uchwalanie zasad finansowania i rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
14. uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki lokalami i ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne za wyjątkiem opłat za energię cieplną, zimną wodę i odprowadzenie ścieków, energię elektryczną oraz z tytułu podatków lokalnych,
15. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
16. wyrażanie opinii w sprawie zatrudniania przez Zarząd radcy prawnego,
17. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
18. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zadań polustracyjnych,
19. podejmowanie decyzji w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię administracji zleconej obcych budynków,
20. wybór i odwołanie członków Zarządu.
21. uchwalanie z delegacji statutu regulaminów Spółdzielni.

§ 74

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a podczas jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego, stosownie do potrzeb, lecz co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od powyższego posiedzenia.

3. Nadzwyczajne posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od daty zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą być zapraszani z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni, Przewodniczący komitetów Domowych oraz goście.
5. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w jej posiedzeniach otrzymują bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu, wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości: a. 30% najniższego wynagrodzenia - Przewodniczący Rady Nadzorczej, Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komisji, Sekretarz Rady Nadzorczej b. 25% najniższego wynagrodzenia - pozostali członkowie R.N.

Jeżeli członek Rady Nadzorczej nie weźmie udziału w żadnym z posiedzeń w danym miesiącu, ryczałt nie przysługuje.

§ 75

W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.

§ 76

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący stałych komisji Rady.

§ 77

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną, a także w zależności od potrzeb Rady inne komisje stałe i czasowe. Regulaminy pracy komisji Rady Nadzorczej stanowią integralną część regulaminu Rady Nadzorczej uchwalanego przez Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

ZARZĄD

§ 78

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Kierowanie Spółdzielnią jako zakładem pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy, należy do Prezesa Zarządu, jednoosobowo reprezentującego ten zakład wobec pracowników.

§ 79

1. Zarząd składa się z dwóch osób w tym Prezesa i Zastępcy wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania lub umowy o pracę.
3. Wybór członków Zarządu oraz zatrudnienie osoby mającej pełnić funkcję głównego księgowego może być poprzedzone przeprowadzeniem konkursu.

§ 80

1. Rada Nadzorczą może odwołać członka Zarządu w każdym czasie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Członek Zarządu może zrzec się członkostwa w tym organie za pisemnym wypowiedzeniem dokonany w takim czasie, aby istniała możliwość uzupełnienia składu Zarządu oraz wprowadzenia nowego członka w tok czynności.

§ 81

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjmowania członków do Spółdzielni, ustanawianie praw do lokali oraz zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych i przedkładanie ich do zbadania Radzie Nadzorczej oraz do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu oraz informowanie Rady Nadzorczej o ich realizacji,

- 6)przedkładanie Radzie Nadzorczej w okresach półrocznych analizy z wykonania kosztów i przychodów w porównaniu z planem finansowym Spółdzielni,
- 7)zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 8)zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań przy czym zaciągnięcie kredytów bankowych wymaga w każdym przypadku uprzedniej zgody Rady Nadzorczej,
- 9)udzielanie pełnomocnictw,
- 10)współdziałanie z organami władzy i administracji oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi,
- 11)Ustalanie wysokości opłat za lokale użytkowe oraz za lokale mieszkalne w części dotyczącej opłat za energię ciepłą, zimną wodę i odprowadzenie ścieków, energię elektryczną oraz z tytułu podatków lokalnych.
- 12) zasięganie opinii Rady Nadzorczej w sprawie zatrudnienia radcy prawnego,
- 13)konsultowanie z Radą Nadzorczą projektu Regulaminu Wynagrodzeń, a także projektu jego zmian.

1. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd zasięga opinii Rady Nadzorczej odnośnie zatrudniania radcy prawnego.
3. Zarząd zasięga opinii Rady Nadzorczej w sprawie projektu regulaminu wynagrodzeń pracowników Spółdzielni.

§ 82

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, w których mogą uczestniczyć oddelegowani przedstawiciele Rady Nadzorczej. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału określonego regulaminem Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin, o którym mowa w ust.1 określa ponadto tryb obradowania i podejmowania uchwał, zakres odpowiedzialności poszczególnych członków Zarządu oraz inne sprawy organizacyjne i prawne dotyczące tego organu.

§ 83

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa dwóch członków Zarządu lub 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 pisemnie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 84

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa – za wyjątkiem pełnomocnictwa procesowego wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU

§ 85

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Z chwilą ustania takiej konieczności należy dokonać wyboru nowego Członka Zarządu.

2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności:

- a. uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni,

- b. prowadzić indywidualną działalność gospodarczą zbieżną z przedmiotem działania Spółdzielni określonym w Statucie,

4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe zebranie Walnego Zgromadzenia rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady.

§ 86

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub jego pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej jak również pracownicy Spółdzielni.

§ 87

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

XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 88

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków, na zasadach rachunku ekonomicznego dostosowując dochody do wydatków Spółdzielni.

§ 89

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - fundusz zasobowy,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - fundusz wkładów budowlanych,
 - fundusz świadczeń socjalnych,
 - fundusz remontowy. W Spółdzielni istnieje fundusz udziałowy tworzony do dnia 9 września 2017 roku.
1. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą - z wyjątkiem zasad tworzenia i wykorzystania funduszu świadczeń socjalnych określonych w odrębnych przepisach.

§ 90

1. Nadwyżkę bilansową po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznacza się na zasilenie funduszu remontowego, eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych i na inne cele wskazane w uchwale o jakiej mowa w ust. 3.
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - fundusz zasobowy,
 - fundusz udziałowy,
 - inne fundusze.
1. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia uwzględniająca postanowienia Statutu.

XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 91

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy Ustawy – Prawo Spółdzielcze, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych a także inne stosowne przepisy.

§ 92

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Sądowym.

Niniejszy jednolity tekst statutu został przyjęty przez Zarząd NSM Sopot Dolny w dniu 29.06.2011r.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny w dniu 22.09.2001r. uchwałą nr 1/2001.

Zatwierdzony w Sądzie Rejonowym w Gdańsku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000067848 w dniu 30.11.2001r.

Zmiany treści Statutu:

1. uchwalony w dniu 20 czerwca 2003r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny w Sopocie i wpisany do rejestru sądowego o numerze KRS 0000067848 w dniu 02.12.2003r.
2. uchwalony w dniu 16 maja 2005r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny w Sopocie i wpisany do rejestru sądowego o numerze 0000067848 w dniu 20.10.2005r.
3. uchwalony w dniu 24 maja 2006r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny w Sopocie i wpisany do rejestru sądowego o numerze KRS 0000067848 w dniu 23.10.2006r.
4. uchwalony w dniu 24 czerwca 2009r. przez Walne Zgromadzenie Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny i wpisany do rejestru sądowego o numerze 0000067848 w dniu 03.09.2009.
5. uchwalony w dniu 24 maja 2010 przez Walne Zgromadzenie Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny i wpisany do rejestru sądowego o numerze 0000067848 w dniu 28.06.2010.
6. uchwalony w dniu 23 maja 2011 przez Walne Zgromadzenie Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny i wpisany do rejestru sądowego o numerze 0000067848 w dniu 12.07.2011.

7. uchwalony w dniu 30 maja 2016 przez Walne Zgromadzenie Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny i wpisany do rejestru sądowego o numerze 0000067848 w dniu 15.07.2016r.
8. uchwalony w dniu 26 listopada 2018 przez Walne Zgromadzenie Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny i wpisany do rejestru sądowego o numerze 0000067848 w dniu 28.01.2019r.
9. uchwalony w dniu 27 maja 2019 przez Walne Zgromadzenie Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny i wpisany do rejestru sądowego o numerze 0000067848 w dniu 03.09.2019r.