

NAUCZYCIELSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

81- 881 SOPOT UL. KOLBERGA 9

REGON 000483903

NIP 585-000-10-81

STATUT

Statut tekst jednolity uchwalony przez WZCz. w dniu 27.06.2022 r.
Zarejestrowano w Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego
Sąd Rejestrowy Gdańsk-Północ w Gdańsku dnia 06.09.2022 rok.

S T A T U T

NAUCZYCIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Część ogólna

Dział I. Przepisy Wstępne

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 1560; z późniejszymi zmianami), ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222; z późniejszymi zmianami) oraz innych ustaw.

§1

Nazwa spółdzielni brzmi: NAUCZYCIELSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§2

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

§3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem o nieograniczonej liczbie członków, zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
3. Spółdzielnia może ponadto współdziałać na podstawie umów z innymi organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi lub społecznymi, a w szczególności może z tymi organizacjami tworzyć spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne oraz zawierać umowy dotyczące administrowania budynkami mieszkalnymi.
4. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne i przystępować do związków rewizyjnych oraz innych związków spółdzielczych.

§4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych i oświatowo – kulturalnych wszystkich członków Spółdzielni i ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest:
 - a) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD - 68.20.Z),
 - b) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD - 68.10.Z),
 - c) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD - 68.32.Z).
3. W ramach przedmiotu działalności, o którym mowa w ust. 2, Spółdzielnia może:
 - 1) budować lub nabywać budynki bądź nabywać ich części w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 3) ustanawiać odrębną własność lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych,
 - 4) budować lub nabywać budynki bądź nabywać ich części w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie.

- 6) rozporządzać oraz administrować nieruchomością niestanowiącą mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 7) prowadzić działalność społeczną i oświatowo - kulturalną (kluby, zespoły artystyczne, kółka zainteresowań) na rzecz członków i ich rodzin.
4. Działalność Spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb gospodarczych członków realizowana jest poprzez wynajmowanie członkom i innym osobom lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń gospodarczych oraz garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych na zasadach określonych w Statucie.

Dział II. Członkowie

Rozdział 1. Prawa i Obowiązki Członków

§5

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje 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.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) nabycia ekspektatywy własności,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 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 i 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 których 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.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia prawa, z zastrzeżeniem ust. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię w terminie 7 dni o nabyciu prawa.

3. 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 rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§7

1. Zarząd prowadzi w formie pisemnej lub w formie elektronicznej rejestr członków, zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 4) datę ustania członkostwa,
 - 5) numer członkowski.
2. Zarząd, w ramach rejestru członków, prowadzi w formie pisemnej lub w formie elektronicznej rejestr wkładów i udziałów, zawierający:
 - 1) ilość zadeklarowanych i wniesionych udziałów oraz zmiany danych w tym zakresie,
 - 2) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zmiany danych w tym zakresie.

§8

1. W przypadkach określonych w §5 i §6 Statutu, Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnianie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności, określonych w §5 i §6 Statutu.
3. Osoba, o której mowa w §5 Statutu, jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w §5 i §6 Statutu do złożenia w formie pisemnej, kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej 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 siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany 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 email,
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1.
4. W przypadku zmiany danych, określonych w ust. 3, członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni o zaistnieniu zmian. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

§9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie przez osobę, o której mowa w ust. 1 i 2 deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać następujące dane członka:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej 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 siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany 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 email,
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1.
6. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności, wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
7. Przyjęcie powinno być stwierdzone w deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
8. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu jednego tygodnia od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu dwóch miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej powzięcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
9. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ona 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 wyżej, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Członków,
 - 3) prawo zgłaszania do organów Spółdzielni wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 4) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy zgłoszonych Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 5) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia Członków i zamieszczania w porządku obrad tego zebrania zgłoszonych spraw,
 - 6) prawo przeglądania rejestru członków, otrzymania odpisu Statutu i Regulaminów, otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, 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 wnioskujący o ich otrzymanie,
 - 7) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 8) prawo do przeniesienia własności lokalu,
 - 9) prawo do zamiany lokalu,

- 10) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
 - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi określony budynek z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych znajdujących się w tym budynku zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego,
 - 12) prawo udziału w nadwyżce bilansowej,
 - 13) prawo do korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałyby 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 członkowi tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§11

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
 - 1) przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
 - 3) uiszczać regularnie, w terminach określonych w Statucie: czynsze i inne opłaty za używanie lokali oraz inne wymagane należności,
 - 4) w pełni i terminowo pokrywać wydatki w części przypadającej na jego lokal związane z eksploatacją oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, poprzez: spłatę odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń, kosztów określenia przedmiotów odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, odsetek ustawowych, umownych i od należności państwowych, z tytułu przedsięwzięć termomodernizacyjnych oraz budżetowe,
 - 5) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w umowie i Statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokali oraz przez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu,
 - 6) wnieść wymagany przez Spółdzielnię wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - 7) w pełni pokrywać, zgodnie z postanowieniami Statutu, wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
 - 8) pokryć, zgodnie z postanowieniami Statutu, koszty nabycia przez Spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
 - 9) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarno-higienicznym.
 - 10) przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego,
 - 11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 12) współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
 - 13) zawiadomić Zarząd o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lub części lokalu jeżeli wpływa to na wysokość opłat, ze wskazaniem ilości osób, które będą zamieszkiwać w tym lokalu, a w sytuacji, kiedy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie byłoby związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia całości bądź jego części uzyskać zgodę Zarządu,
 - 14) na żądanie Zarządu zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
 - 15) uzyskać zgodę Zarządu na przebudowę i rozbudowę lokalu (np. wyburzanie i przestawianie ścianek działowych),
 - 16) przenieść się na żądanie Spółdzielni z zajmowanego lokalu spółdzielczego do lokalu zamiennego, jeżeli rodzaj remontu budynku (lokalu) tego bezwzględnie wymaga, na koszt Spółdzielni na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy,

- 17) powiadomić Zarząd Spółdzielni o zamierzonym wyjeździe na okres dłuższy niż 3 miesiące, z równoczesnym wskazaniem osoby upoważnionej do sprawowania opieki nad mieszkaniem i do opłacania należnych opłat za użytkowanie lokalu oraz do reprezentowania członka wyjeżdżającego przed organami Spółdzielni,
 - 18) czynnie uczestniczyć w pracach organów Spółdzielni do których został wybrany,
 - 19) używać lokale zgodnie z przeznaczeniem określonym w przydziale lub umowie.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

Rozdział 2. Wpisowe, Udziały

§12

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09 września 2017 roku wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 09 września 2017 roku to były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Zwrot nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Spółdzielnia zwraca udział na wniosek, z zastrzeżeniem ust. 3, w terminie jednego miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
3. W przypadku ustania członkostwa po 09 września 2017 roku udziałów nie wypłaca się. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

Rozdział 3. Ustanie Członkostwa

§13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
 - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w §16 do §20,
 - 4) likwidacji Spółdzielni.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt. 1-3, Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§14

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

§15

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§16

Członkostwo w Spółdzielni ustaje 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.

§17

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali.

§18

Członkostwo ustaje 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.

§19

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 w Spółdzielni.

§20

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku 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 odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

Rozdział 4. Postępowanie Wewnętrzny

§21

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku lub skargi, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna.

§22

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

Dział III. Organy Spółdzielni

§23

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie Członków,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

§24

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Ilość osób kandydujących do członkostwa w danym organie Spółdzielni musi być większa od ilości mandatów w tym organie co najmniej o 1. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali zwykłą większość oddanych ważnie głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez te organy, uwzględnia się tylko głosy oddane za wyborem (uchwałą) i przeciw wyborowi (uchwale).
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów.
5. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą kandydować członkowie posiadający zadłużenie wobec Spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie Członków

§25

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie Członków, w którym uczestniczy dowolna liczba członków Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Członków może być podzielone na części. W takim przypadku Rada Nadzorcza ustala uchwałą ilość części (lub brak podziału na części) oraz zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Każdy członek Spółdzielni biorący udział w Walnym Zgromadzeniu Członków ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§26

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielenie 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 ustanowienia odrębnej własności dla lokali wynajmowanych przez Spółdzielnię,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do innej organizacji gospodarczej oraz występowanie z niej,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie upoważniania Zarządu do podejmowania działań w zakresie określonym w pkt. 13 oraz do działań mających na celu założenie związku rewizyjnego,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,

§27

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie ilekroć Zarząd uzna to za potrzebne.
2. Zarząd zwołuje nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków. 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.
4. W przypadku gdyby ze względów lokalowych (duża liczba uczestników) Walne Zgromadzenie Członków nie mogło się odbyć w siedzibie Spółdzielni w terminie określonym w ust. 3, to wówczas Walne Zgromadzenie Członków odbywa się w następnym terminie zwołanym w trybie określonym w ust. 3 w sposób umożliwiający jego odbycie.
5. Żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków, łącznie z kolejnością ich rozpoznawania, mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
6. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust. 5, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Na co najmniej 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków muszą być także zgłaszani kandydaci do Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata do Rady Nadzorczej musi być poparte przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§28

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu Członków, z wyjątkiem tych uchwał do podjęcia, których zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagana jest kwalifikowana większość.
2. Uchwały w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni podejmowane są przy obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania. Uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowane są bez względu na ogólną liczbę uprawnionych do głosowania.

§29

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie Członków wybiera Prezydium Zebrania w składzie przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz, które kieruje obradami Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu Członków i zastępować nie więcej niż jednego członka Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia Członków. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia Członków przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa. W razie wątpliwości treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia Członków, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia Członków. Odczytanie listy pełnomocnictw jest punktem w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw, mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia Członków określa Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków uchwalony przez ten organ.
5. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawach przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza

§30

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§31

1. Rada Nadzorcza liczy od 9 do 11 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu tajnym. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który przed upływem kadencji Rady utracił mandat, w wyniku czego skład Rady Nadzorczej byłby mniejszy od minimalnego ustalonego w ust. 1, wchodzi do końca kadencji danej Rady nowy członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Szczegółowe zasady i tryb wyborów Rady Nadzorczej zawiera Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się z wyborem nowego składu Rady w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady. Członek Rady Nadzorczej może sprawować swoją funkcję przez dwie kolejne kadencje.

§32

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie Członków,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d) odwołania przedstawiciela przez osobę prawną.

§33

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd Spółdzielni wniosków organów spółdzielni i jej członków,
 - d) na wniosek Zarządu wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wynik kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
 - 8) ustalanie podziału Walnego Zgromadzenia Członków na części i zaliczania członków Spółdzielni na poszczególne części Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu Spółdzielni lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 10) uchwalanie regulaminów na podstawie Statutu,
 - 11) uchwalanie zasad finansowania i rozliczania kosztów budowy,
 - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki lokalami,
 - 13) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków w warunkach określonych w Statucie,
 - 15) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zadań polustracyjnych,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię administracji zleconej obcych budynków,
 - 17) na wniosek Zarządu podejmowanie uchwały dotyczącej najmu, dzierżawy czy użyczenia nieruchomości na okres powyżej 10 lat,
2. W celu wykonania swych zadań - Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni, członków i pracowników wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§34

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady, a podczas jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, stosownie do potrzeb, lecz co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej odbywa się po zakończeniu posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków, na którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej

w terminie nie dłuższym niż 7 dni od powyższego posiedzenia. Obowiązek zwołania pierwszego posiedzenia Rady spoczywa na przewodniczącym tego zebrania. Pierwsze posiedzenie Rady prowadzi najstarszy członek Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie nie dłuższym niż 4 tygodnie od daty złożenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i poszczególnych komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni oraz zaproszeni goście.

§35

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną, a także w zależności od potrzeb Rady inne komisje stałe lub czasowe. Regulamin pracy komisji Rady Nadzorczej stanowi integralną część Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Członków. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków. Poszczególne Komisje Rady Nadzorczej winny działać zgodnie z zakresem działania i uprawnień poszczególnych Komisji w oparciu o obowiązujący Regulamin Rady Nadzorczej.

§36

1. Świadczenia za udział w pracach Rady Nadzorczej Spółdzielni, w regulaminowych Komisjach Rady Nadzorczej dla członków Rady Nadzorczej w oparciu o art. 8² Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, wynoszą miesięcznie brutto:

a) dla przewodniczącego Rady Nadzorczej	60 %,
b) dla zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej	58 %,
c) dla sekretarza i przewodniczących Komisji	50 %,
d) dla członka Rady Nadzorczej	45 %,

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę w zaokrągleniu do pełnych dziesiątek kwoty netto.
2. W przypadku nieobecności w miesiącu na posiedzeniu Rady Nadzorczej wynagrodzenia nie wypłaca się.

Rozdział 3. Zarząd

§37

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.

§38

1. Zarząd składa się z dwóch lub trzech osób – prezesa i jego zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
3. Członkowie Zarządu będą wybierani w drodze konkursu.

§39

1. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Walne Zgromadzenie Członków 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 dokonanym w takim czasie, aby istniała możliwość uzupełnienia składu Zarządu oraz wprowadzenie nowego członka w tok czynności.

§40

Do kompetencji Zarządu Spółdzielni należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali,
- 2) podejmowanie decyzji w sprawach powstania, utraty i ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 4) prowadzenie działalności Spółdzielni w ramach ustalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 6) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich do zbadania i oceny Radzie Nadzorczej oraz do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków oraz informowanie Rady o stopniu realizacji,
- 7) przedkładanie Radzie Nadzorczej kwartalnych pisemnych informacji o realizacji planu finansowego Spółdzielni,
- 8) zaciąganie kredytów bankowych za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków,
- 9) zaciąganie innych zobowiązań w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą w ramach najwyższej sumy zobowiązań uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Członków,
- 10) udzielanie poręczeń za zgodą Rady Nadzorczej,
- 11) udzielanie pełnomocnictw,
- 12) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
- 14) składanie sprawozdań Walnemu Zgromadzeniu Członków i Radzie Nadzorczej.

§41

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału pracy określonego Regulaminem Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin, o który mowa w ust. 1, określa ponadto tryb obradowania i podejmowanie uchwał, zakres odpowiedzialności poszczególnych członków Zarządu oraz inne sprawy organizacyjne i prawne dotyczące tego organu.
3. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego upoważniona przez Zarząd (pełnomocnik).
4. Oświadczenie woli, o którym mowa w ust. 3, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni (pieczętką firmową) osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
5. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§42

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Dział IV. Gospodarka Spółdzielni

§43

1. Spółdzielnia posiada następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 6) fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

- 7) fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej oraz przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą – z wyjątkiem zasad tworzenia i wykorzystywania funduszu świadczeń socjalnych określonych w odrębnych przepisach.

§44

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznaczana się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
3. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust. 2 przeznaczana się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
4. Sposób podziału nadwyżki bilansowej pomiędzy członków określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§45

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy.
2. Sposób pokrycia strat określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków uwzględniając postanowienia Statutu.

Część Szczegółowa

Dział I. Zamiany

§46

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany lokali z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Zamiana lokali między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.

Dział II. Używanie Lokalu i Opłaty

§47

1. Z uprawnioną osobą Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę o używanie lokalu.
2. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
3. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z postanowieniami ustawy - Prawo budowlane.

§48

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§49

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.

2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku, umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 7.
3. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynków umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 7.
4. Wszystkie koszty powstałe w czasie lub w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym rozlicza się zgodnie z ust. 7.
5. Koszty związane z prowadzeniem wykonawstwa własnego, działalnością handlową, usługową i oświatową odnoszone są do kosztów danej działalności.
6. Koszty wymienione w ust. 2, a dotyczące budynków lub ich części nabywanych przez Spółdzielnię wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, są kosztami tylko tych zasobów i nie mogą być łączone z kosztami pozostałych zasobów Spółdzielni.
7. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, wyposażenia mieszkania i budynku, charakteru lokalu, lokalizacji itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów określa i realizuje Zarząd z uwzględnieniem zobowiązań wynikających z §11 Statutu.
8. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nieujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

§50

1. Opłaty, o których mowa w §49, członek uiszcza z góry do przedostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych terminowo należności, o których mowa w §49, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Uchwałą w sprawie: rozłożenie na raty spłaty należności, częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

§51

1. Nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mają charakter trwałe i podnoszą wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni tylko w zakresie wydanych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie.
4. Za dodatkowe wyposażenie lokalu uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości dodatkowego wyposażenia lokalu po uwzględnieniu kosztów zużycia, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. Oceną przydatności oraz stopień zużycia dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale przedstawiciela Spółdzielni oraz osób zainteresowanych (zdającej i przyjmującej mieszkanie), chyba że członek zwalnający i obejmujący (także Spółdzielnia) dojdą do porozumienia.
6. Jeżeli członek nowo obejmujący, zwalnający lub Spółdzielnia nie wyraża zgody na przejęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych, albo, którego wartość jest niewspółmiernie wysoka do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – członek zwalnający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan poprzedni lokalu.

Dział III. Najem Lokali

§52

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne lub prawne.
2. O doborze najemców decyduje kryterium komercyjne zapewniające Spółdzielni największe korzyści finansowe. W przypadku równorzędnych ofert na objęcie lokalu w najem pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, w stosunku do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności albo ze względu na brak popytu.

Dział IV. Wkłady

Rozdział 1. Wkłady Mieszkaniowe

§53

Wysokość wkładu mieszkaniowego każdorazowo określa Zarząd, kierując się znaną aktualną wartością rynkową lokalu.

§54

1. Zwrot wkładu mieszkaniowego stanowi należność odpowiadającą równowartości lokalu, jaką stanowił wkład mieszkaniowy w dacie przydziału lokalu z uwzględnieniem wymogów określonych ustawą z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Przepisy w zakresie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do osoby zawierającej umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taka osoba 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 zaciągniętego na sfinansowanie budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
4. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.
5. W przypadku nieuiszczenia pełnego wkładu mieszkaniowego przez członka zwalniającego mieszkanie z równowartości, o której mowa w pkt.1 potrąca się zwaloryzowaną niewpłaconą część wkładu.

§55

1. Wkład mieszkaniowy, względnie zaliczkę członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego w wysokości określonej w Statucie.
2. Z równowartości wkładu mieszkaniowego potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

Rozdział 2. Wkłady Budowlane

§56

1. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
2. Wysokość wkładu budowlanego i jego równowartość każdorazowo określa Zarząd kierując się znaną Spółdzielni wartością rynkową określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Dział V. Skutki Ustania Członkostwa

Rozdział 1. Wygaśnięcie Lokatorskiego Prawa do Lokalu

§57

1. Po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu członek oraz osoby, które prawa swoje wywodzą od członków, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem sytuacji określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na zasadach i w sposób określony w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 2. Wygaśnięcie Własnościowego Prawa do Lokalu

§58

Po wygaśnięciu własnościowego prawa do lokalu członek oraz osoby, które prawa swoje wywodzą od członków, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

Rozdział 3. Rozliczenia z Tytułu Udziałów, Wkładów i Równowartości Spółdzielczego Prawa Do Lokalu

§59

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu przysługujących Spółdzielni należności:
 - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot wkładu mieszkaniowego,
 - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – zwrot wkładu budowlanego.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.
3. Spadkobiercom członka przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
4. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokali użytkowych i garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

§60

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkodawcami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,

- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§61

1. Wpłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego - wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym ze skutecznego rozstrzygnięcia przetargowego,
 - 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomieniu Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się należności wymienionych w ust. 1 pkt. 2 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, prawa swoje wywodzące od członka.

§62

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

Przepisy Końcowe

§63

W Spółdzielni obowiązują zastępujące regulaminy:

- 1) Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków,
- 2) Regulamin Rady Nadzorczej,
- 3) Regulamin Zarządu,
- 4) Regulamin funduszu udziałowego,
- 5) Regulamin funduszu zasobowego,
- 6) Regulamin funduszu wkładów mieszkaniowych,
- 7) Regulamin funduszu wkładów budowlanych,
- 8) Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 9) Regulamin funduszu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 10) Regulamin używania lokali oraz zasad porządku domowego,
- 11) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki lokalami w NSM,
- 12) Regulamin przetargu w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 13) Regulamin konkursu na członków Zarządu: Prezesa i jego zastępców.

§ 64

Zmiany Statutu nie powodują utraty praw nabytych.

§ 65

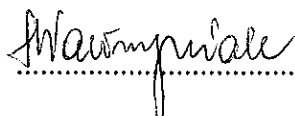
Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Sekretarz WZCz:


.....

Sopot, dnia 27.06.2022r.

Przewodniczący WZCz:


.....

