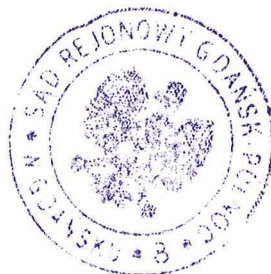


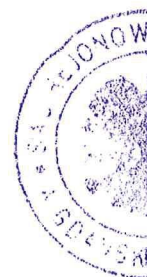
STATUT
MORSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GDYNI

Spis treści

I.	Postanowienia ogólne	str.	3
II.	Członkowie	str.	5
III.	Prawa i obowiązki członków Spółdzielni	str.	7
IV.	Wpisowe i udziały	str.	11
V.	Wkłady budowlane	str.	11
VI.	Wkłady na lokale z nowych inwestycji	str.	12
VII.	Wkłady na lokale używane	str.	12
VIII.	Tytuły prawne do lokali	str.	13
	A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	str.	13
	B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego	str.	15
	C. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	str.	16
	D. Prawo odrębnej własności lokalu	str.	16
IX.	Przeniesienie własności	str.	18
	A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	str.	18
	B. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	str.	19
X.	Lokale mieszkalne z odzysku	str.	20
XI.	Zasady użytkowania lokali	str.	20
XII.	Zarządzanie nieruchomościami i opłaty za użytkowanie lokali	str.	20
XIII.	Zamiana mieszkań	str.	23
XIV.	Ustanie członkostwa	str.	24
XV.	Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu i ustania członkostwa	str.	26
XVI.	Najem lokali	str.	27
XVII.	Organy Spółdzielni	str.	28
	A. Walne Zgromadzenie	str.	29
	B. Rada Nadzorcza	str.	38
	C. Zarząd	str.	42



D. Rady Nieruchomości	str.	43
XVIII. Komitety Domowe	str.	47
XIX. Gospodarka Spółdzielni	str.	47
XX. Lustracja	str.	48
XXI. Likwidacja i upadłość Spółdzielni	str.	49
XXII. Postanowienia końcowe	str.	49
XXIII. Przepisy przejściowe	str.	49



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Podstawę prawną opracowania niniejszego Statutu stanowi Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze oraz Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi - Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwaną dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Gdynia.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia posiada osobowość prawną. W skład Spółdzielni wchodzi zasoby mieszkaniowe, lokale użytkowe, garaże i inne obiekty towarzyszące. Z tytułu posiadania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu osoby fizyczne i prawne są członkami Spółdzielni. Członkami Spółdzielni mogą zostać osoby posiadające odrębną własność lokalu. Spółdzielnia jest również zakładem pracy dla zatrudnionych w niej osób, jako pracowników Spółdzielni na podstawie umów o pracę lub powołania, zgodnie z Kodeksem pracy.

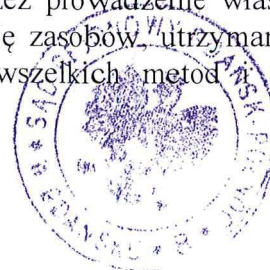
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowych i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków może prowadzić wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów Ustawy - Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu.
5. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia zobowiązana jest osiągać te cele przez prowadzenie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej, racjonalną eksploatację zasobów, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym poprzez stosowanie wszelkich metod i środków prawem dopuszczalnych.



2. Przeważający przedmiot działalności Spółdzielni stanowi wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - kod PKD 68.20.Z. Przedmiotem pozostałej działalności Spółdzielni są:
 - a) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - kod PKD 41.10.Z,
 - b) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - kod PKD 68.10.Z,
 - c) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - kod PKD 68.32.Z,
 - d) wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych - kod PKD 35.30.Z,
 - e) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach - kod PKD 81.10.Z,
 - f) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych - kod PKD 81.21.Z.”
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może także wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących jej własność. Spółdzielnia może wynajmować lokale swoim członkom lub osobom nie będącym członkami.
5. Spółdzielnia może również wynajmować przestrzeń na cele reklamowe (elewacja budynków, teren).

§ 5

Dla realizacji zadań, określonych w § 4 Statutu, Spółdzielnia:

- 1) nabywa tereny niezbędne pod realizację budownictwa mieszkaniowego i usługowego na własność lub w wieczyste użytkowanie,
- 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, lokale użytkowe i garaże, w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) przejmuje w administrację budynki nie stanowiące jej własności, jeżeli jest to gospodarczo i społecznie uzasadnione,
- 4) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem i budynkami przyjętymi w administrację,
- 5) prowadzi działalność gospodarczą kierując się zasadami rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni i racjonalnymi założeniami przy tworzeniu planów gospodarczych i budżetów Spółdzielni oraz poszczególnych nieruchomości stanowiących współwłasność Spółdzielni,
- 6) może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska,
- 7) może prowadzić zakłady produkcji pomocniczej oraz zakłady remontowo-budowlane, świetlice, kluby, itp.



- 8) Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego i cywilnego, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej i utworzenia lub przystąpienie do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie.

II. CZŁONKOWIE

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna lub prawna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, zwane ekspektatywą własności.

- 1¹. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia ekspektatywy własności lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- 3) przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby posiadającej odrębną własność lokalu, która złożyła deklarację członkowską.

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

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 wypadku 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.

4. Osoba nie mająca zdolności do czynności prawnych lub mająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu może brać udział tylko przez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów prawnych.



5. W sprawach związanych z przyjęciem w poczet członków Spółdzielni, ustanowieniem na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu oraz w innych sprawach członkowskich osoba nie mająca zdolności do czynności prawnych lub mająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych jest reprezentowana przed organami Spółdzielni przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów prawnych lub kuratorów ustanowionych postanowieniem właściwego sądu.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, PESEL, datę i miejsce urodzenia oraz miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę, numer Krajowego Rejestru Sądowego,
 - 2) (wykreślony)
 - 3) inne dane i zobowiązania wg wzoru ustalonego przez Zarząd Spółdzielni.
2. (wykreślony)
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd. Przyjęcie w poczet członków winno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu na deklaracji członkowskiej z podaniem daty przyjęcia i numeru protokołu posiedzenia Zarządu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:
 - 1) osoby ubiegającej się o członkostwo w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli odpowiada ona wymogom statutowym. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
 - 2) (wykreślony)
 - 3) (wykreślony)
5. (wykreślony)
6. Decyzję o przyjęciu do Spółdzielni podejmuje Zarząd w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej, a w odniesieniu do osób, o których mowa w ust. 4 pkt. 1 niniejszego paragrafu w terminie 3 miesięcy pod warunkiem udokumentowania przez te osoby uprawnień dających podstawę do przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.
7. O decyzji Zarządu Spółdzielnia zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. W przypadku podjęcia decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o przysługującym prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia.
8. Odwołanie, o którym mowa w ust. 7 rozpatruje Rada Nadzorcza Spółdzielni w terminie 3 miesięcy, licząc od daty wniesienia, a o podjętej decyzji zawiadamia osobę zainteresowaną listem poleconym bądź bezpośrednio za pokwitowaniem.
9. Decyzja Rady Nadzorczej Spółdzielni dotycząca spraw związanych z przyjęciem w poczet członków kończy postępowanie wewnątrzspółdzielcze.



§ 7¹

1. Spółdzielnia, zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, prowadzi rejestr członków.
2. Do przeglądania rejestru członków w obecności pracownika - po złożeniu wniosku, którego wzór określa Zarząd Spółdzielni - uprawnieni są:
 - 1) członkowie Spółdzielni;
 - 2) małżonek członka Spółdzielni;
 - 3) wierzyciele członków Spółdzielni.
3. Osoby, o których mowa w ust. 2, nie są uprawnione do robienia kopii, zdjęć oraz notatek.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.

§ 8

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Prawa członka Spółdzielni:
 - 1) prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym na zasadach określonych w Statucie,
 - 2) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi w lokalu z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni na zasadach określonych w odrębnych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 3) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 4) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 5) prawo zaskarżenia do właściwego sądu każdej uchwały Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu, w terminach i na zasadach określonych w art. 42 Ustawy - Prawo Spółdzielcze,
 - 6) prawo do dochodzenia roszczeń w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym z tytułu niezrealizowania przez Spółdzielnię obowiązków statutowych,
 - 7) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 8) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
 - 9) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 10) prawo przeglądania rejestru członków;
 - 11) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie;
 - 12) prawo do otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.



- 13) prawo do żądania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 14) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 - 15) prawo do korzystania z innych praw określonych w Statucie.
3. Uprawnienia przewidziane w ust. 2 nie mogą dotyczyć informacji stanowiących dobra osobiste albo tajemnicę przedsiębiorstwa, jak również nie mogą naruszać przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), a także przepisów ustawy z 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.
 4. Koszty wdania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 ponosi członek wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 5. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
 6. Członek zainteresowany otrzymaniem kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów w godzinach pracy Spółdzielni, nie dłuższy jednak niż 30 dni, za odpłatnością wnoszoną z góry.
 7. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia do wglądu kopii tych dokumentów w godzinach pracy Spółdzielni, nie dłuższy jednak niż 30 dni.
 8. Zaznajomienie, o którym mowa w ust. 2 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki.
 9. 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 należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 10. Członek Spółdzielni ma obowiązek:
 - 1) (wykreślony)
 - 2) wnieść wymagany przez spółdzielnię wkład budowlany,
 - 3) używać przydzielony lokal zgodnie z jego przeznaczeniem na zasadach określonych w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 4) uiszczać regularnie opłaty za użytkowany lokal, spłatę kredytów i inne opłaty uchwalone przez uprawnione organy Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu,
 - 5) przestrzegać postanowień Statutu, uchwał organów statutowych Spółdzielni i regulaminów uchwalonych przez te organy,



- 6) dbać o dobro, rozwój Spółdzielni, jak również o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie,
- 7) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zauważonych awariach, uszkodzeniach instalacji i urządzeń,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów oraz pokryć w pełnej wysokości szkody majątkowe Spółdzielni wyrządzone przez siebie, osoby wspólnie zamieszkałe lub czasowo przebywające oraz osoby korzystające z lokalu lub jego części na podstawie umowy najmu lub umowy bezpłatnego użytkowania,
- 9) zawiadamiać pisemnie Zarząd Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkujących lub faktycznie korzystających z lokalu,
- 10) zwolnić zajmowany lokal razem z osobami wspólnie zamieszkującymi i przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa, jakie do tego lokalu przysługiwało,
- 11) powiadamiać pisemnie Zarząd Spółdzielni o zamierzonym nieprzebywaniu w lokalu na okres dłuższy niż 2 miesiące z równoczesnym wskazaniem osoby upoważnionej do sprawowania opieki nad mieszkaniem i opłacania należnych opłat za użytkowanie lokalu oraz do reprezentowania członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni przed organami Spółdzielni,
- 12) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie adresu do korespondencji. Wszelkie pisma i zawiadomienia zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu mają, w stosunku do Spółdzielni, moc prawną doręczenia. O ile powszechnie obowiązujące przepisy prawa nie przewidują innej formy doręczenia, zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską, korespondencja może być wysłana członkowi pocztą elektroniczną, jeżeli uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres e-mail, na który pisma i zawiadomienia powinny być wysłane,
- 12a) w przypadku zamieszkiwania poza terytorium Polski podania adresu e-mail, na który pisma i zawiadomienia powinny być wysłane, albo ustanowienia pełnomocnika do doręczeń mającego miejsce zamieszkania lub siedzibę w Polsce. W przypadku niepodania adresu e-mail albo niedopełnienia obowiązku ustanowienia pełnomocnika, wszelkie pisma i zawiadomienia pozostawia się w aktach członkowskich ze skutkiem doręczenia,
- 13) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

§ 9

1. 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.
2. 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 z podaniem imienia i nazwiska pracownika Spółdzielni podejmującego decyzję o wejściu do lokalu.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal Spółdzielni w celu:



- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - 3) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
 5. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 6 miesięcy.
 6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, albo właściciel nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
 7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6, jest lokal zamienny w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 10

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa są rozstrzygane przez Zarząd Spółdzielni najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od daty ich złożenia.
O sposobie załatwiania wniosku Zarząd zawiadamia członka na piśmie, a w razie podjęcia decyzji odmownej winien ją uzasadnić i powiadomić członka o przysługującym mu prawie odwołania i skutkach niezachowania terminu do wniesienia tego odwołania.
2. Od odmownej decyzji Zarządu członkowi przysługuje w terminie 14 dni od daty jej otrzymania prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, która zobowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji podjętej przez Radę członek Spółdzielni winien być powiadomiony na piśmie, najpóźniej w terminie 14 dni od daty jej podjęcia. W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą decyzji odmownej odwołującemu należy doręczyć odpis uchwały z uzasadnieniem.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Decyzje, o których mowa w niniejszym paragrafie są doręczane członkom Spółdzielni listem poleconym lub bezpośrednio za pokwitowaniem.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni, podjętej w pierwszej instancji przysługuje członkowi prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być złożone w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały i rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych Statutem, jeżeli odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami, a opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia /listem poleconym/.
6. Uchwały kończące postępowanie wewnątrzspółdzielcze mogą być przez członka Spółdzielni zaskarżone do Sądu.
7. Odpisy uchwał o których mowa w ust. 2, 3 i 5 zwrócone przez pocztę na skutek ich nie podjęcia w zakreślonym terminie uważa się za doręczone.
8. (wykreślony)
9. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
10. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

IV. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 11

(wykreślony)

V. WKŁADY BUDOWLANE

§ 12

Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 13

1. Przez koszty budowy lokalu, o których mowa w § 12 rozumie się koszty inwestycji przypadające na budowany na rzecz członka lokal.
2. Wkład budowlany może być wniesiony przez członka w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego, do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.
3. Wysokość zaliczki na wkład budowlany oraz wysokości rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego, jak również terminy dokonywania wpłat, określa Zarząd Spółdzielni w zawartej z członkiem umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. W dacie zawarcia umowy wysokość wkładu określa się według wyliczenia wstępnego.



4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
5. Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia wkładów budowlanych stosuje się odpowiednio do garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i lokali użytkowych, z tym zastrzeżeniem, że członek Spółdzielni przed uzyskaniem prawa do lokalu użytkowego bądź garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym obowiązany jest wnieść pełny wkład budowlany ustalony na jego lokal, garaż lub miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym.

§ 14

W razie zbycia przez członka prawa odrębnej własności lokalu przed spłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty o których mowa w § 13 ust. 3 stają się natychmiast wymagalne, chyba, że nabywca prawa zobowiązuje się do przejęcia wszystkich zobowiązań wynikających z ratalnego wnoszenia wkładu budowlanego przez zbywcę. Odpowiednie oświadczenie winno być zapisane w akcie notarialnym zbycia lokalu.

VI. WKŁADY NA LOKALE Z NOWYCH INWESTYCJI

§ 15

1. Przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy oraz zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Koszty budowy mieszkań, jak również wkłady budowlane, ustala się w dwóch etapach:
 - 1) I etap - wstępnie - w dniu zawarcia umowy – przyjmując za podstawę zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego w oparciu o dokumentację projektowo – kosztorysową. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.
 - 2) II etap - ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Przy określeniu wysokości kwoty zaliczki na wkład budowlany stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych i umowy o realizację inwestycji.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

VII. WKŁADY NA LOKALE UŻYWANE

§ 16

1. W wypadku wygasnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być

- wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności Spółdzielni z tytułu opłat za lokal.
 3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
 4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.
 5. Postanowienia ust. 1 - 4 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

VIII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 17

1. Prawo do lokalu uprawnia członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Członkowi Spółdzielni lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni może przysługiwać:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu bądź miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

A. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 18

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie 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 niezwłocznie przesyła 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, z zastrzeżeniem przepisów § 6 i § 7 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 19

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 20

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 51, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 21

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego jest możliwa za zgodą Zarządu Spółdzielni, który zgodę taką wyraża, gdy zmiana ta nie będzie uciążliwa i naruszająca uprawnienia pozostałych członków.
4. W przypadku wynajmowania lokalu członek Spółdzielni ponosi całkowitą odpowiedzialność za właściwe przestrzeganie obowiązującego Regulaminu porządku domowego przez wynajmującego.

§ 22

1. W razie śmierci członka, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od 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.
2. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, o którym mowa w ust. 1, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, jednak z tego tytułu nie przysługuje mu czynne ani bierne prawo wyborcze.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

§ 23

1. W wypadkach gdy Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć na drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 16 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 24

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

§ 25

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

§ 26

Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązani są do uzupełnienia wkładu budowlanego wynikającego ze zwiększenia wartości środka trwałego (np. nabycie gruntu, przekształcenie wieczystego użytkowania w prawo własności).

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO

§ 27

1. Osoba fizyczna lub prawna może posiadać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego.
2. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego jako ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednie postanowienia niniejszego Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Zmiana sposobu użytkowania lokalu użytkowego jest możliwa za zgodą Zarządu Spółdzielni, który zgodę taką wyraża, gdy zmiana ta nie będzie uciążliwą i naruszającą uprawnienia pozostałych członków.

§ 28

Członek któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego może ten lokal w całości lub części wynająć lub oddać w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia o tej czynności.



Spółdzielnia stoi na straży przestrzegania Regulaminu porządku domowego w celu zapewnienia ładu i spokoju mieszkańcom. Spółdzielnia reaguje na wszelkie przejawy łamania Regulaminu.

C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO GARAŻU I MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 29

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
2. (wykreślony)
3. Garaż lub miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego.

§ 30

Do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

D. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 31

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

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

§ 32

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 31 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa 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 albo jego część.



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

§ 33

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, która zawarła umowę, o której mowa w § 31.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, która zawarła umowę, o której mowa w § 31, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 34

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, która zawarła umowę, o której mowa w § 31, albo nabywcy ekspektatywy, odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka 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 osobę, która zawarła umowę, o której mowa w § 31, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 35

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

§ 36

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 37

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 79 Statutu stosuje się odpowiednio.



§ 38

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat, o których mowa w § 51, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 39

Postanowienia § 31 - § 38 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

IX. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI.

A. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU

§ 40

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 51 ust. 1 i 2 Statutu,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu innych opłat określonych w Statucie Spółdzielni, a w szczególności z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 41

Spłaty, o których mowa w § 40 wyliczone przez Spółdzielnię, członek jest obowiązany wnieść przed terminem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.



§ 42

Po śmierci członka, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a który to członek wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 40, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

B. PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWLASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO

§ 43

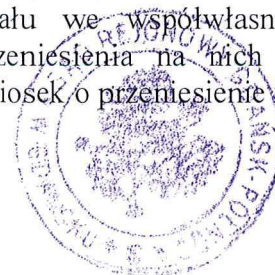
1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni mieszkaniowej któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na to miejsce postojowe części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 51 ust. 1 i 2 Statutu,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu innych opłat określonych w Statucie Spółdzielni, a w szczególności z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach członkowie Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.

§ 44

Spłaty, o których mowa w § 43 wyliczone przez Spółdzielnię, członek jest obowiązany wnieść przed terminem zawarcia umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu.

§ 45

Po śmierci członka któremu przysługiwało prawo do miejsca postojowego, a który to członek wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu określonym § 43, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie ułamkowego



udziału został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni któremu przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

X. LOKALE MIESZKALNE Z ODZYSKU

§ 46

(wykreślony)

XI. ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 47

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany przez członka i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania wyłącznie na cele określone w umowie (przydziale).
2. Umowy zawarte przez członka dotyczące korzystania z całego lokalu mieszkalnego lub jego części przez inną osobę wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
3. Szczegółowe zasady użytkowania lokali, a także napraw określa Regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

XII. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI I OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 48

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. (wykreślony)
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.



§ 49

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

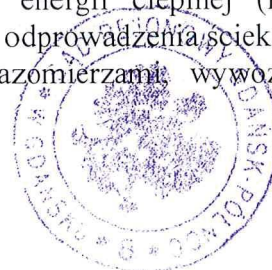
- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 51 ust. 1 – 4,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 50 Statutu. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 50

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli niebędących członkami Spółdzielni.

§ 51

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 comiesięcznych opłat.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w przypadku określonym w § 6 ust. 3, 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 comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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 comiesięcznych opłat.
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 comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty określone w ust. 3 i 4.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 – 4 obejmują w szczególności koszty zarządzania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali, podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, dostawy gazu w budynkach z zainstalowanymi zbiorczymi gazomierzami, wywozu odpadów



komunalnych, eksploatacji dźwigów, opłatę za konserwację domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni, a także opłaty związane ze spłatą kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami oraz koszty określenia przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 - 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

8. Opłaty, o których mowa w ust. 1 - 4 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cel, na które zostały pobrane.

§ 52

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 51 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku dla poszczególnych nieruchomości.
2. Jednostkami rozliczeniowymi służącymi do określenia wysokości stawek opłat eksploatacyjnych są:
 - a) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
 - b) liczba osób zamieszkująca w lokalach,
 - c) punkty świetlne do rozliczenia energii elektrycznej,
 - d) faktyczne zużycie mediów według urządzeń pomiarowych.

Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby zgłoszone do zamieszkania w danym lokalu, a także osoby faktycznie korzystające z danego lokalu.

Jeżeli w lokalu nie jest zgłoszona do zamieszkania żadna osoba, ani nie ma osób faktycznie korzystających z lokalu, opłaty eksploatacyjne nalicza się tak jak za jedną osobę, z zastrzeżeniem przepisów regulaminu gospodarowania odpadami komunalnymi uchwalonego przez Radę Miasta Gdyni.

3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za użytkowane przez członków lokale uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Podstawą płatności jest wymiar opłat sporządzony przez Spółdzielnię z wyszczególnieniem wszystkich jego składników, stawek jednostkowych i wysokości opłat.
5. Osoba korzystająca z lokalu lub pomieszczenia stanowiącego część wspólną danej nieruchomości bez tytułu prawnego uiszcza za bezumowne korzystanie na rzecz Spółdzielni opłatę w podwójnej wysokości stawki czynszu.
6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w 51 ust. 1 - 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.



§ 53

1. Opłaty, o których mowa w § 51 powinny być uregulowane co miesiąc z góry, do dnia 15-tego każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem oddania lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni.
3. W przypadku zbycia spółdzielczego prawa do lokalu w drodze czynności cywilno-prawnej z dniem zawarcia aktu notarialnego ustaje obowiązek uiszczenia opłat przez zbywcę, a powstaje obowiązek uiszczania opłat przez nabywcę, chyba że w umowie postanowiono inaczej.
4. Członek Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, spłat wkładu budowlanego bez zgody Zarządu Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w ustalonych terminach należności z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, jak też za eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, pobiera się odsetki w wysokości ustawowej.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków Spółdzielni oraz właścicieli niebędących członkami Spółdzielni:
 - a) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzedzającego termin wnoszenia opłat,
 - b) w przypadku zmiany opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności: użytkowania wieczystego, energii cieplnej i elektrycznej, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

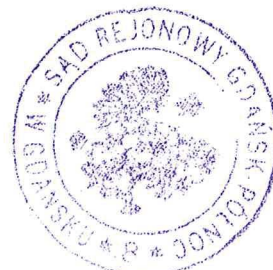
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

7. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności: użytkowania wieczystego, energii cieplnej i elektrycznej, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, które ponoszą w zmienionej wysokości.
8. Za opłaty, o których mowa w § 51, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

XIII. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 54

(wykreślony)



§ 55

(wykreślony)

§ 56

(wykreślony)

§ 57

(wykreślony)

XIV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 58

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka posiadającego odrębną własność lokalu;
- 2) (wykreślony)
- 3) (wykreślony)
- 4) śmierci członka;
- 5) w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania lub jej likwidacji;
- 6) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 7) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 8) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 9) rozwiązania, przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 31;
- 10) likwidacji Spółdzielni.

§ 58¹

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) upływu okresu wypowiedzenia w przypadku, o którym mowa w § 59 (dotyczy wystąpienia ze Spółdzielni członka posiadającego odrębną własność lokalu);
- 2) z datą zgonu członka zmarłego w przypadku, o którym mowa w § 62 (dotyczy skreślenia z rejestru członków Spółdzielni członka zmarłego);
- 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie.



§ 58²

Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni. Powyższe postanowienie stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 59

1. (wykreślony)
2. Członek posiadający odrębną własność lokalu może wystąpić ze Spółdzielni, w każdym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności winno być dokonane w formie pisemnej.
3. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna bieg z dniem jego złożenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu Spółdzielni skrócony.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. (wykreślony)

§ 60

(wykreślony)

§ 61

(wykreślony)

§ 62

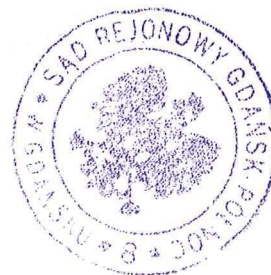
1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 63

(wykreślony)

§ 64

(wykreślony)



XV. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU I USTANIA CZŁONKOSTWA

§ 65

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni - zwrot wartości rynkowej lokalu na zasadach określonych w § 16 Statutu.

Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w § 16 Statutu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§ 66

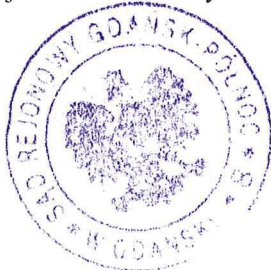
Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) (wykreślony)
- 2) z tytułu wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym - na dzień wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego - na dzień rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 67

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

- 1) (wykreślony)
 - 2) z wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
 - 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego - w ciągu 1 miesiąca od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 2 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawo swoje wywodzą od członka. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.



§ 67¹

1. Osobie, która utraciła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

XVI. NAJEM LOKALI

§ 68

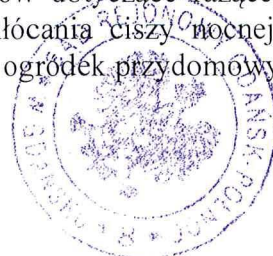
1. Spółdzielnia może wynajmować własne nieruchomości lub ich części, w szczególności: lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (użytkowe, pomieszczenia gospodarcze, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym) oraz miejsca na ogródek przydomowy, miejsca na urządzenia techniczne służące do użytku publicznego, a także przestrzenie na cele reklamowe.
2. (wykreślony)
 3. Przy doborze najemców lokali użytkowych w miarę możliwości powinno się uwzględniać opinię Rady Nieruchomości, na terenie działania której znajduje się lokal użytkowy, w zakresie ewentualnego stopnia uciążliwości zamierzonej przez najemcę działalności. Przy doborze najemców przestrzeni reklamowych powinno się uwzględniać opinię Rady Nieruchomości, na terenie działania której znajduje się przestrzeń reklamowa, w zakresie ewentualnego stopnia uciążliwości zamierzonej przez najemcę działalności.
 4. Szczegółowe zasady oraz tryb wynajmu lokali, o których mowa w ust. 1, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 69

1. Spółdzielnia może wynajmować pomieszczenia gospodarcze wchodzące w skład części wspólnych poszczególnych nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady oraz tryb wynajmu pomieszczeń, o których mowa w ust. 1, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 70

Spółdzielnia ma obowiązek reagowania na sygnały mieszkańców dotyczące rażącego lub uporczywego łamania Regulaminu porządku domowego i zakłócania ciszy nocnej przez wynajmujących lokal, pomieszczenie gospodarcze lub miejsce na ogródek przydomowy.



XVII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 71

1. Organami Spółdzielni są:

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

Radę Nieruchomości powołują członkowie Spółdzielni posiadający w danej nieruchomości prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej wielostanowiskowej albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej wielostanowiskowej, a wśród nich przedstawiciele członków – osób prawnych, według zasad określonych w § 109 i § 110 Statutu.

2. Wybory do organów Spółdzielni określonych w ust. 1 pkt 2) - 3) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organów Spółdzielni określonych w ust. 1 pkt 2) - 3) następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez te organy, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa Statut oraz przewidziane w nim Regulaminy.
6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawę i usługi.
7. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
8. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być:
 - a) członek zatrudniony w Spółdzielni,
 - b) członek Spółdzielni, który zalega z opłatami określonymi w § 40, § 43 i § 51 Statutu,
 - c) członek Spółdzielni, który pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią.
9. Członkiem Rady Nieruchomości nie może być członek Spółdzielni, który zalega z opłatami określonymi w § 40, § 43 i § 51 Statutu.



§ 72

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości:
 - a) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - b) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, przewodniczący Komisji Rady Nadzorczej, Sekretarz Rady Nadzorczej – 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - c) członkowie Rady Nadzorczej – 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu nie odbywa się posiedzenie Rady Nadzorczej, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 73

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
1. Zarząd Spółdzielni jest obecny na Walnym Zgromadzeniu i udziela informacji dotyczących działalności Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
- 3¹. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
- 3². Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania oryginału pełnomocnictwa przy podpisaniu listy obecności. W razie wątpliwości treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
- 3³. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia lub po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia, jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 3².
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

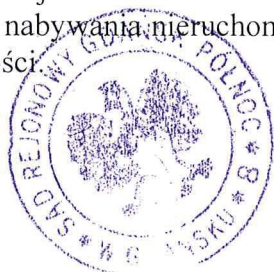


6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszone przez Zarząd osoby.

§ 74

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał w przedmiocie wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Zarządowi;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego i z działalności Spółdzielni i podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną;
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia lub przeniesienia jakiegokolwiek prawa, które przysługuje Spółdzielni do nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, w tym także lokalu użytkowego, z wyłączeniem zawierania umów, o których mowa w § 105 pkt. 3;
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest współwłaścicielem, to zawarcie umowy kredytu wymaga pisemnej zgody większości współwłaścicieli nieruchomości. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni;
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie rozpatruje odwołanie członka Spółdzielni od decyzji Rady Nadzorczej, uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu,
- 9) uchwalanie Statutu i jego zmian;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego, a także do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich;
- 11) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego;
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 13) uchwalenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i Regulaminu Rady Nadzorczej;
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej;
- 15) rozpatrywanie uchwał Rady Nadzorczej o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności na skutek naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni;
- 16) powoływanie stałych lub doraźnych komisji w zależności od potrzeb,
- 17) do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie nabywania nieruchomości, których nie obejmuje ustawowa bonifikata poniżej 79% wartości.



§ 75

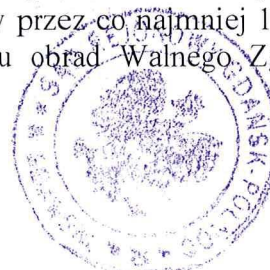
1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd Spółdzielni z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej $\frac{1}{10}$ członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach określonych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 76

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. 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.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 dostarcza się członkom Spółdzielni poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni oraz gablotach klatek schodowych budynków i zamieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Związek Rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są listem poleconym o czasie, miejscu i porządku obrad na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 77

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowywanych w wyniku żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Żądanie zamieszczenia oznaczonej sprawy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia



zgłaszane przez członków Spółdzielni musi być poparte przez co najmniej 1/10 jej członków, co potwierdzone jest złożeniem podpisu pod żądaniem.

3. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni, oraz zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 78

1. Walne Zgromadzenia może podejmować jedynie uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 76 i § 77 Statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) $\frac{2}{3}$ głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) $\frac{2}{3}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) $\frac{2}{3}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) $\frac{3}{4}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz głosowania nad udzieleniem absolutorium dla członków Zarządu. Na żądanie $\frac{1}{5}$ liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
7. Wszystkie głosowania mogą być realizowane przy użyciu środków technicznych do zliczania głosów.

§ 79

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.



3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeśli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeśli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organów.

§ 80

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony jej członek.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz, jeden asesor lub dwóch asesorów. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad.

§ 81

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni, następujące komisje w składzie co najmniej 3 osób:
 - a) skrutacyjną, której zadaniem jest:
 - sprawdzenie, czy listy obecności członków Spółdzielni są kompletne, zbadanie ważności mandatów pełnomocników – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - dokonywanie – na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia – obliczania wyników głosowania i podawanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - b) komisję wnioskową, której zadaniem jest uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad oraz przedłożenie ich do oceny i realizacji przez Zarząd lub Radę Nadzorczą, zgodnie z kompetencjami,



- c) inne komisje w miarę potrzeby,
 - d) komisje łączone, jeżeli połączenie danych komisji jest uzasadnione dla usprawnienia obrad Walnego Zgromadzenia.
- 1¹. W przypadku stosowania urządzeń technicznych do automatycznego zliczania głosów powołuje się komisję skrutacyjno-wnioskową oraz inne komisje w razie potrzeby.
 2. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.
 3. Zarząd Spółdzielni w swoim sprawozdaniu z realizacji wniosków zgłoszonych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu podaje uzasadnienie, które jest dostępne dla członków Spółdzielni w terminie obejmującym czasokres wyłożenia wszystkich dokumentów przygotowanych na następne zwyczajne Walne Zgromadzenie w kolejnym roku.

§ 82

1. Z czynności komisji sporządza się protokół. Protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
2. Przewodniczący komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.


§ 83

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń. Na zarządzenie Przewodniczącego zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz Przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos.
- 4¹. Ustala się czas dwie minuty dla przemówień, przy czym Walne Zgromadzenie może zmienić czas przemówień. Zasada ta nie dotyczy osób referujących sprawę oraz osób wymienionych w ust. 3.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej, Zarządu, przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
6. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,



- c) przerwanie dyskusji,
 - d) zakończenia dyskusji,
 - e) zamknięcie listy mówców,
 - f) (wykreślony)
 - g) ograniczenie czasu przemówień,
 - h) zarządzenie przerwy w obradach.
7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
 8. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
 9. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska na ręce Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący może zarządzić zgłaszanie wniosków do komisji wnioskowej w ustalonym czasie.

§ 84

- 
1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
 2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania pozostałych wniosków. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem głównym.
 3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany kolejny numer, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której sprawa została podjęta.

§ 85

Przy ustalaniu wyników głosowania bierze się pod uwagę jedynie głosy oddane za i przeciw. Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uważa się wniosek, który uzyskał największą liczbę głosów.

§ 86

1. Wybory członków do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą kandydować tylko członkowie Spółdzielni oraz pełnomocnicy osób prawnych.
3. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają w siedzibie Spółdzielni osobiście lub korespondencyjnie członkowie Spółdzielni w terminie do 18 dni przed odbyciem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być przeprowadzony wybór członków Rady Nadzorczej. Za dotrzymanie terminu przyjmuje się datę wpływu do Spółdzielni.
4. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:



- imienia i nazwiska kandydata,
 - określenia jednej nieruchomości, z której kandyduje,
 - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
5. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej obecni na Walnym Zgromadzeniu mają prawo dokonać swojej prezentacji. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
- 5¹. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej nie mogą być:
- zatrudnieni w Spółdzielni,
 - prowadzić działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawać w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - przekraczać w pełnieniu mandatu ustawowej liczby dopuszczalnych kadencji Rady Nadzorczej,
 - zalegać z opłatami określonymi w § 40, § 43, § 51 Statutu.
6. Do zgłoszenia kandydatury, o którym mowa w ust. 3 i 4, należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie wraz z pisemnym oświadczeniem o spełnieniu wymogów, o których mowa w ust. 5¹.
7. Zarząd na podstawie dokumentów, o których mowa w ust. 4 i 6, weryfikuje oświadczenia zgłoszonych kandydatów w zakresie informacji znanych Spółdzielni i sporządza listę kandydatów do Rady Nadzorczej spełniających wymogi statutowe. Lista kandydatów ułożona w kolejności alfabetycznej według nazwisk, jest wykładana na 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
8. Członkowie Komisji skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

§ 87

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji skrutacyjnej.
2. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
3. Głos jest ważny tylko w przypadku, gdy głosujący pozostawi na karcie wyborczej ilość nazwisk równą liczbie lub mniejszą od liczby miejsc w składzie Rady Nadzorczej lub wakujących miejsc w przypadku wyborów uzupełniających.
4. Głos jest nieważny, jeżeli:
- a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję wyborczą,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona lub zawiera dopiski,
 - c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w składzie Rady Nadzorczej lub wakujących miejsc w przypadku wyborów uzupełniających.
5. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji skrutacyjnej ogłasza wyniki głosowania.
6. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali największą liczbę oddanych głosów.
7. W przypadku uzyskania równej liczby głosów przez dwóch lub więcej kandydatów, gdy równocześnie liczba kandydatów przekracza liczbę miejsc w składzie Rady



Nadzorczej lub wakujących miejsc w przypadku wyborów uzupełniających, przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.

§ 88

1. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością $\frac{2}{3}$ głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym do wiadomości członkom był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zarządzić głosowanie, o którym mowa w ust. 1, poprzez zastosowanie urządzeń technicznych do automatycznego zliczania głosów. W takim przypadku nie stosuje się przepisu ust. 1 zdanie drugie.

§ 89

Postanowienia § 86 i § 87, z wyłączeniem przepisu § 86 ust. 5¹ tiret pierwsze i tiret czwarte, mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 90

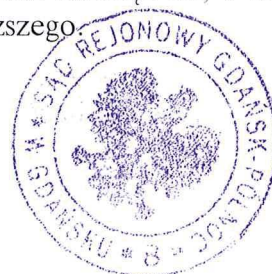
1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 76 dokończenia przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 91

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 92

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 21 dni od dnia odbycia Zgromadzenia. Protokół powinien zawierać datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenie złożone do protokołu, treść podjętych uchwał. Przy uchwałach należy podawać liczby oddanych głosów za uchwałą, przeciw niej. Lista obecności i pełnomocnictwa stanowią załącznik do protokołu.
3. Podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały są dostępne dla członków Spółdzielni na stronie internetowej albo w systemie e-bok Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. Protokoły i uchwały mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.



§ 93

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

B. RADA NADZORCZA

§ 94

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Obliczanie poszczególnych kolejnych kadencji następuje od Walnego Zgromadzenia, które odbyło się 27 czerwca 2008 roku.

§ 95

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie Spółdzielni, którzy:
 - a) są pracownikami Spółdzielni; z dniem nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej,
 - b) zalegają z opłatami określonymi w § 40, § 43, § 51 Statutu; w przypadku powstania wyżej wymienionej zaległości w opłatach Zarząd wzywa pisemnie członka Rady Nadzorczej do uregulowania zadłużenia wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od daty doręczenia wezwania; w przypadku nie uiszczenia należności w wyznaczonym terminie mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem wyznaczonego terminu;
 - c) pozostają w sporze sądowym ze Spółdzielnią; w przypadku zaistnienia postępowania sądowego ze Spółdzielnią z inicjatywy członka Rady Nadzorczej mandat wygasa na dzień wszczęcia postępowania.

Nieważne są uchwały w sprawie wyboru osób wypełniających określone powyżej w punktach a), b), c) przesłanki wykluczenia z kandydowania podczas wyborów do Rady Nadzorczej.

7. (wykreślony)
8. Kandydaci na członka Rady przed dokonaniem wyboru winni oświadczyć się co do spełniania warunków art. 56 i 57 Prawa Spółdzielczego.

§ 96

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady Nadzorczej.



2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością $\frac{2}{3}$ głosów przez organ, który dokonał wyboru;
 - 2) zrzeczenia się mandatu;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej, na jego miejsce wchodzi członek, który w wyborach do Rady Nadzorczej na ostatnim Walnym Zgromadzeniu - na którym odbyły się wybory do Rady Nadzorczej - uzyskał kolejno najwyższą liczbę głosów, z zastrzeżeniem § 95 ust. 5 i 6 Statutu. Jeżeli żadna z osób nie spełnia kryteriów statutowych wówczas wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 97

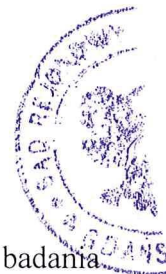
1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalenie planów gospodarczych, budżetu,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań, bilansów oraz realizacji budżetu,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno - gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzania kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd Spółdzielni wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 2a) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, z zastrzeżeniem § 74 pkt 6) i pkt 17) Statutu.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności dla wyodrębnionych nieruchomości, w których członkom Spółdzielni przysługuje prawo odrębnej własności lokalu,
- 4) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego (bilansu),
- 7) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu Spółdzielni lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu, oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych,
- 10) uchwalanie regulaminu porządku domowego, regulaminów określających zasady wyboru wykonawców robót, dostaw i usług, określających obowiązki użytkowników w zakresie napraw lokali, określających zasady wynajmu lokali, powierzchni reklamowych i pomieszczeń wspólnych oraz innych regulaminów dotyczących członków spółdzielni, a nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,



- 11) uchwalanie regulaminów określających szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale oraz regulaminów rozliczania poszczególnych składników opłat,
 - 12) uchwalanie Regulaminu Rady Nieruchomości,
 - 13) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu Spółdzielni oraz rozpatrywanie skarg na działalność Rad Nieruchomości,
 - 14) uchylanie uchwał Rad Nieruchomości sprzecznych z przepisami prawa, Statutu lub istotnymi interesami gospodarczymi Spółdzielni,
 - 15) (wykreślony)
 - 15a) w przypadku Zarządu jednoosobowego, podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków lub w sprawie pozbawienia członkostwa przez skreślenie z rejestru członków,
 - 16) uczestniczenie w lustracji - kontrola i nadzór nad wykonywaniem zleceń polustracyjnych,
 - 17) (wykreślony)
 - 18) (wykreślony)
 - 19) (wykreślony)
 - 20) (wykreślony)
 - 21) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 22) dokonywanie wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 23) podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności na skutek naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.

Rozstrzygnięcie w tej sprawie to jest podjęcie decyzji o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania członka zawieszzonego, powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
 - 24) podejmowanie uchwał w sprawie podziału zasobów Spółdzielni na nieruchomości,
 - 24a) ustalanie klucza podziału mandatów do Rady Nadzorczej,
 - 24b) ustalanie klucza podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem zasady wspólnoty interesów wynikającej z zamieszkiwania w określonym osiedlu,
 - 25) uchwalanie Regulaminu Zarządu,
 - 26) uchwalanie regulaminów komisji Rady,
 - 27) ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu, dokonywanie okresowych ocen członków Zarządu i podejmowanie uchwał w sprawie przyznawania im premii okresowych,
 - 28) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni i pracowników, wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.



3. Rada Nadzorcza składa roczne sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 98

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego w miarę potrzeby, jednak co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, a w razie jego nieobecności inny członek Prezydium Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej musi być zwołane na wniosek $\frac{1}{3}$ członków Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej lub jednej z Komisji, oraz Zarządu.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu Spółdzielni oraz inne zaproszone osoby.

§ 99

1. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne jeżeli zostały podjęte w obecności większości jej członków.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów.
3. Uchwały w sprawach osobowych dot. członków Zarządu są podejmowane w głosowaniu tajnym. Na wniosek członka Rady w głosowaniu tajnym mogą być podejmowane uchwały w innych sprawach.
4. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. W przypadku nieobecności przewodniczącego lub jego zastępcy, zebranie prowadzi osoba wybrana spośród obecnych na zebraniu członków Rady Nadzorczej.

§ 100

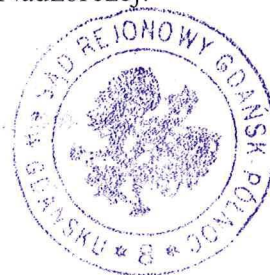
1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 101

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 102

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działalności, tryb obradowania i podejmowania uchwał, działalność komisji Rady Nadzorczej oraz inne sprawy organizacyjne i prawne określa regulamin Rady Nadzorczej.



C. ZARZĄD

§ 103

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają:
 - a) w przypadku Zarządu wieloosobowego - dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu wraz z pełnomocnikiem;
 - b) w przypadku Zarządu jednoosobowego – Prezes Zarządu lub dwaj pełnomocnicy.
3. Oświadczenie woli, o którym mowa w ust. 2 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 104

1. Skład Zarządu może liczyć 1 - 3 osób wybranych przez Radę Nadzorczą. W przypadku, jeżeli Zarząd składa się więcej niż z 1 osoby, Rada Nadzorcza wybiera prezesa i jego zastępcę.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i zarządzania na odcinku, którym będzie kierował.
3. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym z ważnych powodów nie udzieliło się absolutorium. Odwołanie członków Zarządu może nastąpić z ważnych powodów i wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z Członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni - Rada Nadzorcza w imieniu Spółdzielni nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.
7. Zarząd zwołuje okresowo posiedzenia, opierając swoją pracę na zasadzie kolegialności. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

§ 105

Do zakresu działania Zarządu Spółdzielni należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie - prawo Spółdzielcze lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni;
- 2) zawieranie umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego;
- 3) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu;
- 4) sporządzanie projektów budżetu, planów gospodarczych oraz innych programów wymaganych przez Radę Nadzorczą;

- 5) prowadzenie działalności Spółdzielni w ramach uchwalonych budżetów, planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
- 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych (bilansu) oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu;
- 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz zarządzanie wyborów do Rad Nieruchomości;
- 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań zgodnych z § 74 ust. 6;
- 10) udzielanie pełnomocnictw;
- 11) współdziałanie z organami administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

§ 106

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępców) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni, jako zakładu w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, zgodnie z określonym jej zakresem uprawnień i obowiązków.
3. Postanowienia, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 107

Zarząd może udzielić jednemu członkowi lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 108

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, szczegółowy zakres ich działania, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania, podejmowania uchwał, zakres odpowiedzialności oraz inne sprawy organizacyjne i prawne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

D. RADY NIERUCHOMOŚCI

§ 109

1. Rady Nieruchomości mogą być powołane w nieruchomościach jedno- lub wielobudynkowych. W razie niepowołania Rady Nieruchomości wszelkie czynności dotyczące danej nieruchomości wykonuje bezpośrednio Zarząd Spółdzielni.
2. Powołanie Rady Nieruchomości jednobudynkowej przez członków Spółdzielni posiadających w danej nieruchomości prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego

lub użytkowego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, a wśród nich przedstawiciele członków – osób prawnych, odbywa się zwykłą większością głosów członków obecnych na zebraniu zorganizowanym przez Zarząd Spółdzielni w celu wyboru członków Rady Nieruchomości jednobudynkowej.

- 2¹. Powołanie Rady Nieruchomości w zespole garaży tworzącym samodzielną nieruchomość przez członków Spółdzielni posiadających prawo odrębnej własności garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej wielostanowiskowej albo spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej wielostanowiskowej, jeżeli w skład tej nieruchomości wchodzi co najmniej 5 boksów garażowych, odbywa się na zasadach określonych w ust. 7.
3. Jeżeli pomimo dwukrotnego zwołania przez Zarząd Spółdzielni zebrania w celu powołania Rady Nieruchomości nie dojdzie do formalnego wyboru składu tej Rady, to uważa się, iż członkowie podjęli decyzję o nieistnieniu Rady w ich nieruchomości. Decyzję taką mogą podjąć również członkowie w ten sposób, iż większością głosów zadecydują o powyższym.
4. Do zwołania kolejnego zebrania w celu powołania Rady Nieruchomości Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest dopiero na żądanie 1/4 członków posiadających w danej nieruchomości prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
5. Wyborów członków Rady Nieruchomości w zespole garaży tworzącym samodzielną nieruchomość dokonuje się jedynie spośród obecnych na zebraniu członków Spółdzielni posiadających w danej nieruchomości prawo odrębnej własności garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej wielostanowiskowej albo spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej wielostanowiskowej. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nieruchomości może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
6. Wyborów członków Rady Nieruchomości jednobudynkowej dokonuje się jedynie spośród obecnych na zebraniu członków Spółdzielni posiadających w danej nieruchomości prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nieruchomości może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
7. Wybory członków Rady Nieruchomości jednobudynkowej odbywają się w głosowaniu jawnym, o ile żadna z uprawnionych osób obecnych na zebraniu nie zgłosi sprzeciwu do takiej formy głosowania.
8. Kandydaci na członków Rady Nieruchomości jednobudynkowej oraz w zespole garaży tworzącym samodzielną nieruchomość składają ustne oświadczenie co do zgody na kandydowanie wraz z oświadczeniem, że nie zalegają z opłatami określonymi w § 40, § 43 i § 51 Statutu.

§ 110

1. Powołanie Rady Nieruchomości wielobudynkowej przez członków Spółdzielni posiadających w danej nieruchomości prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej wielostanowiskowej albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej wielostanowiskowej, a wśród nich przedstawiciele członków – osób prawnych, odbywa się zwykłą większością głosów członków obecnych na zebraniu zorganizowanym przez Zarząd Spółdzielni w celu wyboru członków Rady Nieruchomości wielobudynkowej - po 1 członku



z każdego budynku wchodzącego w skład danej nieruchomości. Jeżeli nie zostaną wybrane osoby w liczbie po 1 z każdego budynku wchodzącego w skład danej nieruchomości wielobudynkowej to stosuje się odpowiednio § 109 ust. 3 i 4.

- 1¹. Wyborów członków Rady Nieruchomości wielobudynkowej dokonuje się jedynie spośród obecnych na zebraniu członków Spółdzielni posiadających w danej nieruchomości prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej wielostanowiskowej albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej wielostanowiskowej - po 1 członku z każdego budynku wchodzącego w skład danej nieruchomości. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nieruchomości może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. Rada Nieruchomości jednobudynkowej składa się z 3 – 5 członków.
3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do zespołu garaży, w skład którego wchodzi co najmniej 5 garaży, stanowiących nieruchomość jednobudynkową.
4. Rada Nieruchomości wybiera ze swego składu Przewodniczącego i jego zastępcę.
5. Jeżeli spośród członków Rady Nieruchomości wielobudynkowej dany członek zrezygnuje ze swojej funkcji w tej Radzie lub zostanie odwołany to należy na jego miejsce wybrać w ciągu 3 miesięcy następną osobę w trybie § 109 ust. 3. Jeżeli nie dojdzie do powyższego wyboru wówczas dana Rada Nieruchomości przestaje istnieć do czasu ponownego wyboru całej Rady Nieruchomości w trybie § 109 ust. 4.
6. Wybory członków Rady Nieruchomości wielobudynkowej odbywają się w głosowaniu jawnym, o ile żadna z uprawnionych osób obecnych na zebraniu nie zgłosi sprzeciwu do takiej formy głosowania.
7. Kandydaci na członków Rady Nieruchomości wielobudynkowej składają ustne oświadczenie co do zgody na kandydowanie wraz z oświadczeniem, że nie zalegają z opłatami określonymi w § 40, § 43 i § 51 Statutu.

§ 111

1. Kadencja Rady Nieruchomości trwa trzy lata.
2. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa z upływem jej kadencji. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni, zamiany lokalu na lokal znajdujący się w obrębie innej nieruchomości oraz utraty tytułu prawnego do lokalu w danej nieruchomości.
- 2¹. W skład Rady Nieruchomości nie mogą wchodzić członkowie Spółdzielni, którzy zalegają z opłatami określonymi w § 40, § 43, § 51 Statutu. W przypadku powstania wyżej wymienionej zaległości w opłatach Zarząd wzywa pisemnie członka Rady Nieruchomości do uregulowania zadłużenia wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od daty doręczenia wezwania. W przypadku nie uiszczenia należności w wyznaczonym terminie mandat członka Rady Nieruchomości wygasa. Nieważny jest wybór osób wypełniających określoną w § 71 ust. 9 przesłankę wykluczenia z kandydowania podczas wyborów do Rady Nieruchomości.
3. Członek Rady Nieruchomości może być odwołany przed upływem jej kadencji przez członków Spółdzielni uprawnionych do jego wyboru. Zarząd Spółdzielni zwołuje zebranie w celu odwołania członka Rady Nieruchomości na żądanie 1/4 członków posiadających w danej nieruchomości prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej wielostanowiskowej albo spółdzielcze



własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej wielostanowiskowej, a wśród nich przedstawiciele członków – osób prawnych. Odwołanie członka następuje w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów członków Spółdzielni obecnych na zebraniu.

4. Na miejsce członka Rady Nieruchomości, który utracił mandat w sytuacjach określonych w ust. 2 i 3, członkowie Spółdzielni z nieruchomości, której był przedstawicielem, w terminie trzech miesięcy dokonują wyboru innego członka na okres do końca kadencji Rady.

§ 112

Szczegółowy zakres działania Rady Nieruchomości, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 113

1. Do zakresu działania Rady Nieruchomości należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą Spółdzielni przy ustalaniu zakresu rzeczowego planu remontów w danej nieruchomości,
- 1a) współdziałanie z Zarządem w zakresie ustalania stawki odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości,
- 2) (wykreślony)
- 2a) opiniowanie realizacji zakresu rzeczowego planu remontów w zakresie dotyczącym danej nieruchomości,
- 3) (wykreślony)
- 3a) wnioskowanie o zmiany w zakresie rzeczowym planu remontów w ramach środków finansowych posiadanych przez daną nieruchomość (w ramach budżetów uchwalanych przez Radę Nadzorczą),
- 4) (wykreślony)
- 4a) opiniowanie, na prośbę Zarządu, wniosków o najem pomieszczeń wspólnych lub miejsc na ogródek przydomowy,
- 5) udział w charakterze opiniodawczym w komisjach przetargowych na roboty, dostawy i usługi świadczone na rzecz nieruchomości,
- 6) wgląd do dokumentów Spółdzielni, z prawem bezpłatnego otrzymywania kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w zakresie dotyczącym zarządzania i administrowania nieruchomością,
- 7) opiniowanie, po przekazaniu przez Zarząd, ewentualnych wniosków i skarg składanych Radzie Nieruchomości przez członków Spółdzielni posiadających prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej wielostanowiskowej albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej wielostanowiskowej, a wśród nich przedstawiciele członków – osób prawnych,
- 8) udział w charakterze opiniodawczym w odbiorach robót remontowych i usługowych wykonywanych w nieruchomości,

9) (wykreślony)

10) zwoływanie zebrania, na żądanie 10%, ale nie mniej niż dwóch, członków Spółdzielni posiadających prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w danej nieruchomości lub 10 członków Spółdzielni posiadających prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w danej nieruchomości.

2. Przepisy ust. 1 pkt 1), 1a), 2a), 3a) stosuje się odpowiednio do zakresu działania Rady Nieruchomości działającej w nieruchomości obejmującej wyłącznie zespół garaży.
3. Uchwały Rady Nieruchomości są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności co najmniej połowy jej członków, w tym Przewodniczącego lub jego Zastępcy i były objęte porządkiem obrad.
4. Uchwały Rady Nieruchomości zapadają zwykłą większością głosów.

XVIII. KOMITETY DOMOWE

§ 114

(wykreślony)

§ 115

(wykreślony)

§ 116

(wykreślony)

XIX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 117

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 118

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy;
- 2) fundusz zasobowy;
- 3) fundusz wkładów budowlanych;
- 4) fundusz remontowy;
- 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.



2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 119

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 120

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Przepis ust. 1 i ust. 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.

§ 121

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli ono podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.



XX. LUSTRACJA

§ 122

1. Spółdzielnia jest obowiązana przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności, albo tylko określonych zagadnień.

Lustracja powinna być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub $\frac{1}{5}$ członków Spółdzielni.

3. Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne, w których Spółdzielnia jest zrzeszona. W przypadku nie zrzeszenia lustracja powinna być przeprowadzona przez wybrany związek rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczą.
4. Lustrator jest obowiązany powiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd o rozpoczęciu lustracji, a członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w niej.
- 4¹. Lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu.



5. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi.
6. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
7. Wnioski z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza przedstawia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

XXI. LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 123

Likwidacja Spółdzielni lub ogłoszenie jej upadłości następuje zgodnie przepisami art. 113-137 Prawa Spółdzielczego.

XXII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 124

1. We wszystkich wypadkach nie określonych Statutem, związanych między innymi z zakładaniem, podziałem, łączeniem, likwidacją Spółdzielni oraz w odniesieniu do innych zdarzeń prawnych mają zastosowanie przepisy Ustawy - Prawo Spółdzielcze oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Do postanowień zawartych w Statucie stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego, oraz innych ustaw.
3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

XXIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

§ 125

1. Z dniem wpisania zmian Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego tracą mandat członkowie Rady Nadzorczej, którzy nie spełniają warunków określonych w § 71 ust. 8 Statutu oraz członkowie Rad Nieruchomości, którzy nie spełniają warunków określonych w § 71 ust. 9 Statutu.
2. Przepisy § 81 ust. 1 oraz § 86 ust. 3, 6 i 7, jak również § 95 ust. 3 wchodzi w życie w 2017 roku.



3. Kadencja wszystkich członków Rady Nadzorczej wybranych przed 2017 rokiem wygasa najpóźniej do Walnego Zgromadzenia w 2017 roku.
4. W przypadku utraty mandatów do czterech z 15-osobowego składu Rady Nadzorczej przed odbyciem Walnego Zgromadzenia w 2017 roku, składu Rady Nadzorczej nie uzupełnia się w trybie § 96 ust. 3 Statutu.
5. Kadencja Komitetów Domowych wybranych przed Walnym Zgromadzeniem w 2019 roku wygasa najpóźniej do Walnego Zgromadzenia w 2020 roku. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Komitetu Domowego przed Walnym Zgromadzeniem w 2020 roku, nie uzupełnia się składu Komitetu.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni w dniu 23.11.2007 r. Uchwałą Nr 1/2007 i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31.01.2008 r.

Zmiany do Statutu uchwalono:

1. na Walnym Zgromadzeniu w dniu 04.09.2009 r., Uchwałą Nr 3/2009, które wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29.10.2009 r.
2. na Walnym Zgromadzeniu w dniu 25.06.2010 r., Uchwałą Nr 6/2010, które wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 24.08.2010 r.
3. na Walnym Zgromadzeniu w dniu 15.06.2012 r., Uchwałą Nr 11/2012, które wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 08.10.2012 r.
4. na Walnym Zgromadzeniu w dniu 19.06.2015 r. Uchwałą Nr 9/2015, które wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 02.09.2015 r.
5. na Walnym Zgromadzeniu w dniu 20.05.2016 r. Uchwałą Nr 10/2016, które wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26.08.2016 r. i 13.10.2016 r.
6. na Walnym Zgromadzeniu w dniu 26.05.2017 r. Uchwałą Nr 8/2017, które wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18.08.2017 r.
7. na Walnym Zgromadzeniu w dniu 20.06.2018 r. Uchwałą Nr 7/2018, które wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 09.10.2018 r.
8. na Walnym Zgromadzeniu w dniu 14.06.2019 r. Uchwałą Nr 10/2019, które wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 02.09.2019 r.
9. na Walnym Zgromadzeniu w dniu 27.06.2023 r. Uchwałą Nr 29/2023, które wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.08.2023 r.

