SĄD REJONOWY
Gdańsk-Północ w Gdańsku
VII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego
80-126 Gdańsk, ul. Piekarnicza 10
tel. 058 32 13 785, tel. 058 32 13 789
tel. 058 32 13 790
(2)

STATUT
ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI"
w Gdańsku ul. Grunwaldzka 569

Tekst jednolity

- *uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 10 grudnia 2007r.- uchwała nr 17/17/2007 zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 12 lutego 2009r.*
- *zmieniony uchwałą nr 9/2013 z dnia 20,21, 24, 25, 26, 27 i 28 czerwca 2013r. uchwałą nr 11/2016 z dnia 30, 31 maja, 1, 2, 5, 7i 8 czerwca 2016r., uchwałą nr 7/2018 z dnia 4, 5, 6, 7 i 8 czerwca 2018r.,chwałą nr 1/2023 z dnia 26, 27, 28 i 29 czerwca 2023r.*

Gdańsk 2023r.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

Spis treści

1. Postanowienia ogólne 3
2. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni 4
   2.1. Członkostwo w Spółdzielni 4
   2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni 6
   2.3. Prawa członków 7
   2.4. Obowiązki członków 9
   2.5. Ustanie członkostwa 10
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze 11
4. Organy spółdzielni 12
   4.1. Walne Zgromadzenie 12
   4.2. Rada Nadzorcza 18
   4.3. Zarząd 22
   4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu 24
5. Tytuły prawne do lokali 25
   5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 25
   5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 30
   5.3. Odrębna własność lokalu 31
   5.4. Najem lokali 34
6. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków 34
   6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków 34
   6.2. Zamiana lokali 36
7. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu 37
   7.1. Zasady ogólne 37
   7.2. Wkłady mieszkaniowe 38
   7.3. Wkłady budowlane 39
   7.4. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu 39
8. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali 41
   8.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 43
   8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu 44
   8.3. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego 45

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

9. Gospodarka spółdzielni 45
9.1. Zasady ogólne 45
9.2. Inwestycje mieszkaniowe 47
9.3. Zarządzanie nieruchomościami 47
10. Lustracja 52
11. Podział spółdzielni 53
12. Likwidacja spółdzielni 57
13. Upadłość spółdzielni 57
14. Postanowienia przejściowe i końcowe 59

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC * W GDAŃSKU * 7 *

1. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI" zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się w Gdańsku – Oliwie przy ul. Grunwaldzkiej 569.

§ 2.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 1981r. poz. 845 ze zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2017r. poz. 1560 ze zm.) i innych ustaw.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu osobowym, która w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą.

§ 3.

1. Terenem działania Spółdzielni jest miasto Gdańsk i Sopot.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 5.

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

§ 6.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

   1) obsługa nieruchomości na własny rachunek (tj. zarządzanie nieruchomościami zarówno stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków),

   2) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (tj. zarządzanie innymi nieruchomościami na podstawie odpowiednich umów),

   3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

   4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,

   5) działalność związaną z kulturą, rekreacją i sportem,
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
5) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
6) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
7) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin oraz środowiska w tym rozwijanie sportu i rekreacji dzieci i młodzieży,
8) prowadzenie działalności inwestycyjnej,
9) prowadzenie działalności handlowej, usługowej i szkoleniowej w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami wg decyzji Walnego Zgromadzenia.

2. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni.

2.1. Członkostwo w Spółdzielni.

§ 7.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.:
   1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
   2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej ekspektatywą własności",

5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9 do art. 3 Ustawy z dnia 20 lipca 2017r..

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo, jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

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

§ 8.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

2) nabycia ekspektatywy własności,

3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

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

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

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

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

2. Przepisy § 7 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17^{19} usm lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27^{1} usm,
3. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 usm. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć z pośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 9.

Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania, oraz nr PESEL, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 10.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna - jej nazwę i siedzibę, oznaczenie rejestru i numeru, w którym

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

jest zarejestrowana, ilość zadeklarowanych udziałów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków jest stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 7 ust. 1.
5. Uchwałę Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, Zarząd podejmuje w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd zawiadamia zainteresowaną stronę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia

2.3. Prawa członków.

§ 11.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
   1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
   2) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
   3) prawo do udziału z głosem decydującym w zebraniu Walnego Zgromadzenia,
   4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
   5) prawo do otrzymania pisemnego zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego zgromadzenia,
   6) prawo członka do zapoznania się ze sprawozdaniami i projektami uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
   7) prawo zgłaszania projektu uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego zgromadzenia,
   8) prawo do zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

9) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu,

10) prawo do składania wniosków o otrzymanie odpłatne kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad określonych w statucie,

11) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad określonych w statucie,

12) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu, w terminie ustawowym,

13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy spółdzielni, w terminie określonym w statucie,

14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,

15) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w statucie,

16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,

17) prawo żądania zawarcia umowy:

   a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

   b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,

   c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

18) prawo do zamiany lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,

19) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,

20) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.

2. Uprawnienia przewidziane w ust.1 pkt 10 obejmują wnioski członków uzasadniające działanie w interesie Spółdzielni a nie na jej szkodę lub szkodę kontrahentów.

3. Koszty wydania odpisów dokumentów przewidziane w ust.1 pkt 10 ponosi członek wnioskujący o ich wydanie, w wysokości skalkulowanej przez Zarząd i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

2.4. Obowiązki członków.

§ 12.

Członek jest obowiązany:

1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, w tym w szczególności adres zamieszkania, a jeżeli adres zamieszkania nie pokrywa się adresem pobytu, adres do kierowania korespondencji. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku korespondencję kierowaną na ostatni adres podany przez członka traktuje się, jako doręczone skutecznie,
3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
5) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
6) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
8) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
9) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni,
11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
14) jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię (części wspólne budynku) lub przebudowy udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robot po wcześniejszym uzgodnieniu terminu. Dotyczy to również właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni i osób posiadających własnościowe prawo do okalu nie będących członkami spółdzielni (art. 6^1 ust. 4 u.s.m.).
15) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

16) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,

17) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym,

18) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

2.5. Ustanie członkostwa.

§ 13.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
   1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
   3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
   4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
   5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 usm.,
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art 24^1 ust. 1 i art. 26 usm,
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 14.

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

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 15.

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 16.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Członkowi przysługuje prawo zaskarżenia uchwały do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

§ 17.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Od uchwały Walnego Zgromadzenia członkowi przysługuje prawo odwołania do Sądu w terminie sześciu tygodni od doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po terminie, jeżeli opóźnienie nie przekroczy sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

4. Organy spółdzielni.

§ 18.

1. Organami spółdzielni są:
   1) Walne Zgromadzenie,
   2) Rada Nadzorcza,
   3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „ za" i „ przeciw" uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne Zgromadzenie.

§ 19.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Pod pojęciem Walnego Zgromadzenia należy rozumieć wszystkie części Walnego Zgromadzenia.
2. Gdy liczba członków przekracza 500, Walne Zgromadzenie jest dzielone na części.

§ 20.

1. Walne Zgromadzenie dzieli się na cztery następujące części:

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

1) I część obejmująca członków zamieszkałych w budynkach przy ul. Grunwaldzkiej nr 607 Grunwaldzkiej 609, Grunwaldzkiej 593 Grunwaldzkiej 595 Bitwy Oliwskiej nr 14, Bitwy Oliwskiej 15 i Bitwy Oliwskiej 16.
2) II część obejmująca członków zamieszkałych w budynkach przy ul. Grunwaldzkiej nr 543, Grunwaldzkiej nr 553 Grunwaldzkiej nr 553 AB, Grunwaldzkiej nr 557, Grunwaldzkiej nr 559, Grunwaldzkiej nr 563, Grunwaldzkiej 571 Grunwaldzkiej 573 Grunwaldzkiej 575, Grunwaldzkiej 577 Grunwaldzkiej 579, Grunwaldzkiej 581, Grunwaldzkiej 583, Grunwaldzkiej 585 Grunwaldzkiej 591, Bitwy Oliwskiej 1, Pomorskiej 1, Pomorskiej 2, Krzywoustego 28, Beniowskiego 66, Mściwoja 61/63, Droszyńskiego 5, Droszyńskiego 5 A, Droszyńskiego 5 B.
3) III cześć obejmująca członków zamieszkałych w budynkach przy ul. Pawła Gdańca 4, Pawła Gdańca 6, Pawła Gdańca 10, Tatrzańskiej 11, Czyżewskiego 5 w Sopocie oraz członków posiadających członkostwo w spółdzielni w związku z posiadaniem spółdzielczego prawa do garażu lub lokalu użytkowego, – jeśli jest to jedyne prawo, jakie posiada członek w spółdzielni.
4) IV część obejmująca członków zamieszkałych w budynku przy. Karpackiej nr 2, Karpackiej nr 4, Karpackiej nr 6 i Karpackiej nr 8, Bobrowej 5, Bobrowej 7, Czyżewskiego 25

2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pracownik Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walne Zgromadzenie.
3. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
4. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu prze ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
6. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

§ 21.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
   1) Rady Nadzorczej,
   2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
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. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części.
8. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, wykładane są na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.7 i 8, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
10. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
11. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
12. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 22.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

2. Członkowie Spółdzielni zawiadamiani są pisemnie o czasie, miejscu, porządku obrad, oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o prawie zapoznania się z tymi dokumentami, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i sposób określony w § 22.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. W sprawach:
   1) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
   2) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała poddana była pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. W sprawach:
   1) zmiany statutu,
   2) połączenia Spółdzielni,
   3) odwołania członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium do podjęcia uchwały konieczne jest większość 2/3 głosów wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
6. W sprawie likwidacji spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest większość 2/3 głosów wszystkich części Walnego Zgromadzenia

§ 24.

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

§ 25.

Walne Zgromadzenie lub jego część może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpanego porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanego posiedzenia w terminie nie dłuższym niż 14 dni. Zarząd jest zobowiązany do zwołania przerwanego posiedzenia Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynkach części Walnego Zgromadzenia, które zostało przerwane. Członków mających inne miejsce zamieszkania niż budynki spółdzielni zawiadamia się na piśmie w formie listownej lub elektronicznej.

§ 26.

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:

1) po wyczerpaniu porządku obrad,
2) gdy Walne Zgromadzenie utraci zdolność do podejmowania uchwal na skutek braku liczby członków określonej w § 23 ust. 4 i 5,
3) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

§ 27.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
1) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
2) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

3) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
4) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
5) uchwalanie zmian statutu,
6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
7) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
8) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
9) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
10) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 28.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. W terminie 5 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia – Zarząd zwołuje zebranie prezydiów (reprezentowanych przez przewodniczących i sekretarzy) każdej części Walnego Zgromadzenia celem ustalenia wyników głosowania nad uchwałami Walnego Zgromadzenia. Ustalenie wyników głosowania odbywa się na podstawie protokołów komisji skrutacyjnych. Z czynności liczenia głosów sporządza się protokół, który podpisują uczestniczący we wspólnym posiedzeniu przewodniczący i sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Wykaz podjętych uchwał z liczbą głosów Zarząd wywiesza na tablicy ogłoszeń niezwłocznie po odbyciu zebrania prezydium części Walnego Zgromadzenia.
4. Protokół wszystkich części Walnego Zgromadzenia i zebrania prezydium w sprawie ustalenia wyników głosowania oraz uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§ 29.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli 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.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 30.

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4.2. Rada Nadzorcza.

§ 31.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
3. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje Zarządowi, Radzie Nadzorczej i grupie dziesięciu członków. Zgłoszenie winno wniesione w terminie 15 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Członek kandydujący na członka Rady Nadzorczej nie musi być obecny na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia należy załączyć pisemną zgodę kandydata oraz oświadczenie kandydata, że nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni, nie pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią, oraz że nie zalega z wnoszeniem opłat za lokal. Zarząd sporządza alfabetyczną listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Lista stanowi kartę do głosowania. Lista ta jest podawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Rada Nadzorcza składa się z dziewięciu członków.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od następnego dnia po posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 32.

1. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
2. Głosujący wskazuje nazwiska kandydatów, na których głosuje poprzez postawienie przy ich nazwisku znaku X lub w inny sposób ustalony przez Komisję.
3. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba wskazanych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie Nadzorczej.
4. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskają kolejno najwyższą liczbę głosów. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej kandydatów równej liczby głosów wyboru dokonuję się w drodze losowania.

§ 33.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowego członka na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
   1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na posiedzeniach Walnego Zgromadzenia,
   2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
   3) zrzeczenia się mandatu.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat na podstawie postanowień ust. 2 w skład Rady wchodzi członek, który w wyborach do Rady tej samej kadencji uzyskał kolejna najwyższą ilość głosów.

§ 34.

1. Rada Nadzorcza wyłania ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzą:
   1) przewodniczący,

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

2) zastępca przewodniczącego,

3) sekretarz,

4) przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.

4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 35.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,

2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i odwołań od decyzji Zarządu,

7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni w tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wymagane jest, co najmniej dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

9) uchwalanie wszelkich regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni zastrzeżonych w statucie dla Rady Nadzorczej,

10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

11) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,

12) wybór i odwołanie członków Zarządu,

2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Rada Nadzorcza ma prawo wyrażania swoich opinii i składania wniosków do pozostałych organów spółdzielni we wszystkich sprawach dotyczących Spółdzielni.

§ 36.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być także zwołane na wniosek członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie siedmiu dni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na siedem dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności większości składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 37.

Wynagradzanie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi połowę minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU VII

§ 38.

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4.3. Zarząd.

§ 39.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 40

1. Zarząd Spółdzielni jest dwuosobowy i składa się z Prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
4. Członek Zarządu Spółdzielni musi posiadać wyższe wykształcenie.
5. Zarząd może, za zgodą Rady Nadzorczej, powołać jednego pełnomocnika do dokonywania czynności prawnych w imieniu Spółdzielni. Zgoda Rady Nadzorczej polega na pozytywnej ocenie kandydatów na pełnomocnika zaproponowanego przez Zarząd Spółdzielni.

§ 41.

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 42.

1. Do zakresu uprawnień Zarządu należy podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawach i statucie do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
2. Do zakresu Zarządu w szczególności należy:
   1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
   2) zawieranie umów o budowę lokali,
   3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
   4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
   5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,

7) prowadzenie działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.

10) udzielanie pełnomocnictw,

11) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,

12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,

13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

§ 43.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Rade Nadzorczą.

§ 44.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 45.

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić osobie trzeciej 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.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 46.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
   1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
   2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.4- Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie czterech tygodni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

§ 47.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

5. Tytuły prawne do lokali.

§ 48.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 49.

1. Przez umowę ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się, oddać osobie na rzecz, której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
10. 10.Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.

§ 50.

1. Z osobą ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
   1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
   2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
   3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
   4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
   5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającej na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnie kredytu na sfinansowanie kosztów budowy, danego lokalu osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

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

§ 51.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 50 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 52.

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 56 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 50 zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust 1 przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.
3. Osoba, o której mowa w ust 2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art 10 usm.

§ 53.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm za okres, co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu, żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sadem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację przed sądem drugiej instancji, członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie sad może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust.2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16^1 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
   1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art 16^1,
   2) osoba, o której mowa w art 15 ust 2 zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 54.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

mieszkalnego małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust 1 usm.

§ 55.

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

§ 56.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2 koniecznie jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli roszczenie rozstrzygał sąd osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

§ 57.

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

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 58.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 usm, dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 59.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo, ale bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 60.

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

§ 61

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo przysługiwało wspólnie, przepis ustęp 1 stosuje się odpowiednio.

§ 62.

W przypadku długotrwałych zaległość z zapłatą opłat, o których mowa w § 130, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1984r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 63.

W przypadku długotrwałych zaległość z zapłatą opłat związanym z eksploatacją i utrzymaniem lokalu i mienia spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1984r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

5.3. Odrębna własność lokalu.

§ 64.

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

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 ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

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

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU VII

5). określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 65.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 64 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 66.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. § 64.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 64 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymała tych warunków umowy określonych w § 64 pkt 1 i 5 bez, których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego yłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3 Wypowiedzenie może nastąpić na miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.
4 Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 67.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 64 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – 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.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o które j mowa w § 64, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i ust. 4 usm.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

§ 68.

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

§ 69.

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

§ 70.

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

§ 71.

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

§ 72.

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w 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.

§ 73.

Przepisy § 64 do § 72. stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

5.4. Najem lokali.

§ 74.

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.

Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 75.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zwieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
4. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

6. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

§ 76.

1. W przypadku budowania przez Spółdzielnię lokali kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według zgłoszonych wniosków o zawarcie umowy o budowę lokalu i gotowość pokrywania kosztów budowy lokalu.

2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowo wybudowanych:
   a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   b) prawa odrębnej własności lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3, członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Członkostwo tych osób powstaje z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo z chwilą nabycia ekspektatywy własności Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
   a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16 [1] usm.,
   b) osoba, o której mowa w art 15 ust 2 usm zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 77.

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Rada Nadzorcza może obniżyć cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu. Cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość lokalu jednak nie niższej niż 70 % wartości.
Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni licząc od dnia jego zamknięcia, Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na zbycie lokalu w drodze rokowań. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i ust. 4 usm.

§ 78.

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6.2. Zamiana lokali.

§ 79.

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

§ 80.

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
   1) zamiana cywilna,
   2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 81.

Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub między członkiem spółdzielni i osobą

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

będącą najemcą lokalu stanowiący własność Gminy. Możliwa jest również zamiana pomiędzy członkiem spółdzielni posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z członkiem innej spółdzielni posiadającym również spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. We wszystkich przypadkach wymagana jest zgoda właścicieli lokali.

§ 82.

1. Zamiana lokali miedzy członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

7. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

7.1. Zasady ogólne.

§ 83.

Podstawą ustalenia wysokości wkładu wymaganego od osoby ubiegającej się o uzyskanie tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego są ponoszone przez spółdzielnię koszty przedsięwzięcia inwestycyjnego w skład, którego wchodzi dany lokal.

§ 84.

1. Określenie kosztów budowy lokalu i wysokość wymaganego wkładu następuje w dwóch etapach:
   1) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo- kosztorysowej (wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do których wnoszenia jest zobowiązana osoba ubiegająca się o prawo do lokalu),
   2) ostatecznie po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalanie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
   1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
   2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych, jako koszty danej inwestycji.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dwa dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).

2. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 85.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

7.2. Wkłady mieszkaniowe.

§ 86.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego praw do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
   1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
   2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
   3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

różnicy między kosztem budowy przypadającej na j ej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnie kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w część i przypadającej na jej lokal.

7.3. Wkłady budowlane.

§ 87.

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

§ 88.

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

7.4. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 89.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty, zaległych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu, utrzymanie nieruchomości w

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

częściach przypadających na lokal i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w części przypadającej na lokal a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.3 jest opróżnienie lokalu.

§ 90.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 91.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiona część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

8. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

§ 92.

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania by spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 93.

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 94

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
   2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
      a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
      b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnie nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu, oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku, – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Wysokość ustalonego przez spółdzielnie wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5 % aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnie tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

przez spółdzielnie premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. póź. 130 i 1529).

4. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
5. Najemca jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
6. Żądanie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
7. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w zw. z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe /Dz.U. z 2014 r póź. 1381/ podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
8. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę na rzecz, którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r o minimalnym wynagrodzeniu za prace.

§ 95.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli go jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:
   1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
   2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym, powyżej, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 kc, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 96.

1. Pisemne wnioski członków i osób uprawnionych do żądania przeniesienia własności lokali rozpatrzone są w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
2. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną wraz z informacją o tytule i wysokości należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.
3. Spółdzielnia przystąpi do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania należności wynikających z ust.2.
4. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej ponosi osoba, na którą przenoszona jest własność.

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

§ 97.

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

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni, związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 usm ,w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm,

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

§ 98.

Wpłaty, o których mowa powyżej wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nieprzekraczającym 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach przeniesienia własności lokalu.

§ 99.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 103 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 100.

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.

§ 101.

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art 4 ust 1 usm.

§ 102.

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

własności lokalu określonym powyżej ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich w własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 103.

Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej może ustanowić odrębną własność lokalu o ile nie przysługuje lokatorskie prawo do lokalu członkowi spółdzielni bądź własnościowe prawo do lokalu członkowi spółdzielni członkowi spółdzielni lub osobie nie będącej członkiem spółdzielni.

8.3. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 104.

Na pisemne żądanie członka, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat z tytułu:

1) przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 115 ust. 1, 2 i 6 statutu.

9. Gospodarka spółdzielni.

9.1. Zasady ogólne.

§ 105.

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

§ 106.

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

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

§ 107.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości (zakładowy plan kont) zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni Zarząd udostępnia członkom na 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 108.

1. Fundusze spółdzielni stanowią:
   1) fundusz udziałowy,
   2) fundusz zasobowy.
   3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
   4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
   5) fundusz działalności społecznej i kulturalno-oświatowej,
   6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 109.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 110.

1. Nadwyżkę bilansową spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
   1) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
   2) działalność społeczną i kulturalno- oświatową,
   3) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacja i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
   4) fundusz zasobowy.
2. Rozdział ewentualnej nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

§ 111.

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

1) fundusz zasobowy,
2) fundusz udziałowy,
3) fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 112.

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

9.2. Inwestycje mieszkaniowe.

§ 113.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
   1) krąg osób (nabywców), na rzecz, których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
   2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
   3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
   4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
   5) termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.
2. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego przypadającego na dany lokal, uchwala Rada Nadzorcza.

9.3. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 114.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24^1 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art 24^1 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 115.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Oplata jest pomniejszana o tę cześć kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust.1 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust.4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:
   1) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu,
   2) osób nie będących członkami Spółdzielni posiadających własnościowe prawo do lokalu,

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

3) właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni,

4) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

§ 116.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 115 jest ustalana na podstawie:
   1) planu rzeczowo –finansowego,
   2) regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości,
   3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości powinien zawierać w szczególności:
   1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
   2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów: 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
   3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
   4) możliwość różnicowania poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
   5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
   1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
   2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
   3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
   4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
   5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 117.

1. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w §115 statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 118.

1. Opłaty, o których mowa w § 115 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat na sfinansowanie kosztów niezależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków spółdzielni i osób niebędących członkami, którzy posiadają w spółdzielni spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu i są dłużnikami z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości przypadających na ich lokal.
6. Spółdzielnia może umieszczać takich dłużników w Krajowym Rejestrze Dłużników.

§ 119.

1. 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

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
3. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 120.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust.1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 121.

Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale, właścicieli mieszkań, najemców lokali spółdzielczych i obejmują:

naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,

naprawę okien i drzwi,

naprawę urządzeń techniczno-sanitarnych,

naprawę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

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

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

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

Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób zajmujących lokal obciąża te osoby.

Naprawy wewnątrz lokalu wymienione w ust.1 Spółdzielnia może wykonać tylko za odpłatnością zainteresowanych osób zamieszkujących dany lokal, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 122.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

§ 123.

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.
2. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
3. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalanie obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

10. Lustracja.

§ 124.

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Celem lustracji jest:

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

1) sprawdzanie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu,
2) badanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych i kulturalnych,
4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni,
5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.

§ 125.

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni.
2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje do właściwego Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni.

11. Podział spółdzielni.

§ 126.

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów.
2 Uchwała o podziale spółdzielni winna zawierać:
   1) oznaczenie dotychczasowej spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,
   2) listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstałej spółdzielni,
   3) zatwierdzenie sprawozdania finansowego i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
3) datę podziału spółdzielni.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

§ 127.

1. Członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą na podstawie uchwały podjętej większością głosów tych członków wystąpić do zarządu spółdzielni z żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.
2. Zarząd spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w ciągu 60 dni przygotować dokumenty niezbędne do podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę odmawiającą podziału tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
4. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały odmawiającej podziału spółdzielni albo uchwały o podziale naruszającej istotne interesy członków występujących z żądaniem podziału, członkowie, którzy wystąpili z takim żądaniem, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale.
5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w razie nierozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie zgłoszonego przez członków żądania w terminie trzech miesięcy od dnia jego doręczenia.
6. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale niezawierającej wszystkich składników treści tej uchwały określonych w art. 108 § 2 ustawy prawo spółdzielcze, członkowie zgłaszający żądanie podziału mogą wystąpić do zarządu spółdzielni z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia w celu podjęcia uzupełniającej uchwały o podziale. Przepisy ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.
7. Przepisy ust. 2-6 stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy z żądaniem podziału występuje organ spółdzielni powołany do reprezentowania członków, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale spółdzielni zawierająca wszystkie składniki treści określone w art. 108 § 2 ustawy prawo spółdzielcze oraz prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania stosownych wpisów w rejestrze i w księdze wieczystej.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

§ 128.

1. Członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale w spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.
2. Zarząd dotychczasowej spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie dłużej niż w ciągu 60 dni, przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału, o którym mowa w ust. 1 oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
3. Walne Zgromadzenie dotychczasowej spółdzielni nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia zarządowi spółdzielni żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni, o której mowa w ust. 1 podejmuje uchwałę o podziale lub odmawiającą podziału. Uchwała odmawiająca podziału spółdzielni może być podjęta tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
4. W razie niepodjęcia przez Walne Zgromadzenie dotychczasowej spółdzielni, w terminie określonym w ust. 3, uchwały o podziale spółdzielni, lub w razie podjęcia uchwały odmawiającej podziału, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa w ust. 1 mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Walnego Zgromadzenia, o której mowa w ust. 3.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale spółdzielni spełniająca wymagania określone w art. 108 § 2 ustawy prawo spółdzielcze lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.
6. Koszty postępowania sądowego o wydanie orzeczenia, o którym mowa w ust. 4, ponoszą solidarnie członkowie wnoszący o podział spółdzielni oraz dotychczasowa spółdzielnia.

§ 129.

1. Niezwłocznie po podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały, o podziale spółdzielni zebranie członków przechodzących do powstającej spółdzielni, którzy przechodzą, jako członkowie do powstającej spółdzielni:

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

1) uchwala statut powstającej spółdzielni; statut ten nie może uszczuplać nabytych praw majątkowych członków,

2) dokonuje wyboru tych organów spółdzielni, do których wyboru powołane jest, według przyjętego statutu, walne zgromadzenie.

2. Podjęcie uchwał, o których mowa w wyżej wymaga zwykłej większości głosów.

3. Jeżeli liczba członków przechodzących do powstałej spółdzielni, jest mniejsza od liczby członków uprawniającej według statutu dotychczasowej spółdzielni do zastąpienia walnego zgromadzenia przez zebranie przedstawicieli, uchwały, o których mowa wyżej, podejmuje w ciągu miesiąca od dnia podjęcia uchwały o podziale spółdzielni zebranie członków przechodzących do powstałej spółdzielni. Zebranie to zwołuje zarząd dotychczasowej spółdzielni, powiadamiając pisemnie zainteresowanych członków o terminie zebrania i porządku jego obrad.

§ 130.

Zarząd spółdzielni powstającej jest obowiązany w terminie czternastu dni od dnia jego wyboru wystąpić z wnioskiem o wpisanie spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, a zarząd spółdzielni dotychczasowej - z wnioskiem o dokonanie w tym rejestrze wpisu o jej podziale. Przepis art. 7 ustawy prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 131.

Wskutek podziału spółdzielni na powstającą spółdzielnię przechodzą z chwilą jej zarejestrowania wynikające z planu podziału składniki majątkowe oraz prawa i zobowiązania. W tym też zakresie wierzyciele i dłużnicy dotychczasowej spółdzielni stają się wierzycielami i dłużnikami powstającej spółdzielni. Jednakże za zobowiązania powstałe przed podziałem spółdzielni spółdzielnia dotychczasowa i nowo powstała odpowiadają solidarnie.

§ 132.

Do podziału spółdzielni stosuje się odpowiednio przepisy art. 98 § 1 i art. 100 ustawy prawo spółdzielcze.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

12. Likwidacja spółdzielni.

§ 133.

Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy – prawo spółdzielcze, a także innymi stosownymi przepisami.

§ 134.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego nieruchomości spółdzielni nabywcą w budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnie mieszkaniową, osoby którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni w której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

13. Upadłość spółdzielni.

§ 135.

1. Ogłoszenie upadłości spółdzielni następuje w razie jej niewypłacalności.
2. Jeżeli według sprawozdania finansowego spółdzielni ogólna wartość jej aktywów nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań, zarząd powinien niezwłocznie zwołać walne zgromadzenie, na którego porządku obrad zamieszcza sprawę dalszego istnienia spółdzielni.
3. Pomimo niewypłacalności spółdzielni walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o dalszym istnieniu spółdzielni, jeżeli wskaże środki umożliwiające wyjście jej ze stanu niewypłacalności.
4. W razie podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o postawieniu spółdzielni w stan

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU 7

upadłości, zarząd spółdzielni obowiązany jest niezwłocznie zgłosić do sądu rejestrowego wniosek o ogłoszenie upadłości.

§ 136.

Z wnioskiem o ogłoszenie upadłości spółdzielni będącej w stanie likwidacji obowiązany jest wystąpić do sądu likwidator niezwłocznie po stwierdzeniu niewypłacalności spółdzielni.

§ 137.

Na wniosek wierzyciela, który zgłosił wniosek o ogłoszenie upadłości spółdzielni, sąd może zarządzić postawienie jej w stan upadłości pomimo uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni o dalszym jej istnieniu.

§ 138.

Jeżeli ze sprawozdania finansowego sporządzonego przez zarząd lub przez likwidatora wynika, że majątek spółdzielni, która zaprzestała swej działalności, nie wystarcza na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego, a wierzyciele nie wyrażą zgody na ich pokrycie, sąd na wniosek wierzycieli lub Krajowej Rady Spółdzielczej zarządzi wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego, zawiadamiając o tym wierzycieli i Krajową Radę Spółdzielczą. W takim wypadku nie przeprowadza się postępowania upadłościowego.

§ 139.

Przepisy o organach spółdzielni stosuje się także podczas postępowania upadłościowego, jeżeli z przepisów prawa upadłościowego nie wynika inaczej.

§ 140.

Po ukończeniu postępowania upadłościowego syndyk upadłości zgłosi do sądu rejestrowego wniosek o wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 141.

Do postępowania upadłościowego w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą stosuje się przepisy prawa upadłościowego.

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

14. Postanowienia przejściowe i końcowe.

§ 142.

Członek Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo prawo odrębnej własności lokalu, oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 143.

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacja i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacja i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy tj. po 8 września 2017 spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania 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 lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 144.

Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu na podstawie art. 48 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które zostały złożone przed dniem 23 lutego 2013 i w wyniku których do dnia wejścia w życie ustawy nie zostało dokonane przeniesienie własności lokalu, stosuje się przepisy znowelizowanej ustawy.

§ 145.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI" w Gdańsku uchwałą nr 17/2007 z dnia 10 grudnia 2007r. i zmieniony uchwałą nr 9/2013 z dnia 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28 czerwca 2013r. uchwałą nr 11/2016 z dnia 30, 31

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU

maja, 1, 2, 5, 7, 8, czerwca 2016r. uchwałą nr 7/2018 z dnia 4, 5, 6, 7, i 8 czerwca 2018r., uchwałą nr 1/2023 z dnia 26, 27, 28 i 29 czerwca 2023r.

§ 146.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zgłoszenia uchwalonego i jego zmian do Krajowego Rejestrze Sądowym w terminie 30 dni od dnia uchwalenia zmian przez Walne Zgromadzenie Członków.

§ 147.

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Statut i jego zmiany wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Zarząd Spółdzielni

Zastępca Prezesa Zarządu
RSM „Budowlani"
inż. Krzysztof Macklewicz
upr. budow. nr POM/IS/2909/01
5763/Gd/94

Prezes Zarządu
mgr Zbigniew Kopiński

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU VII

SĄD REJONOWY
Gdańsk-Północ w Gdańsku
VII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego
potwierdza statut:
Zakładowej Spółdzielni
Mieszkaniowej
„Budowlani"
zarejestrowany
postanowieniem z dnia 01.08.2023 r.
Gdańsk, dnia 2023-08-22

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU VII

Za zgodność
dnia 2023-08-22
st. Sekretarz Sądu

Sygnatura sprawy: 1703/23

SĄD REJONOWY
Gdańsk-Północ w Gdańsku
VII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego
80-126 Gdańsk, ul. Piekarnicza 10
tel. 058 32 13 785, tel. 058 32 13 789
tel. 058 32 13 790
(2)

Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku
VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
ul. Piekarnicza 10, 80-126 Gdańsk

www.gdansk-polnoc.sr.gov.pl

Punkt Informacyjny Sądu
58 32-13-700 budynek B
Kierownik Sekretariatu
58 32-13-785 budynek B pok. 24
Biuro Podawcze Sądu Budynek B okienko 1 i 2
poniedziałek 7.30.18.00, wtorek – piątek 7.30. – 15.30

Akta rejestrowe udostępniane są poprzez Czytelnię Akt
Zamawianie akt zgodnie z Regulaminem Czytelni
- telefonicznie – nr tel.58 32 13 796
– drogą elektroniczną
www.gdansk-polnoc.sr.gov.pl w zakładce Czytelnia Akt
- osobiście – w czytelni akt budynek B

Gdańsk, dnia 22.08.2023r.

Lp. st. 3 / 08

RSM „BUDOWLANI"
2023 -08- 24
Wpłynęło L.dz. 2289

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
Budowlani
ul. Grunwaldzka 569
80 – 339 Gdańsk

Sekretariat Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w odpowiedzi na pismo dot. KRS 134770 przesyła odpis statutu zarejestrowanego postanowieniem z dnia 01.08.2023r. sygn.. akt GD VII Ns Rej KRS 14161/23/730.

Z upoważnienia Kierownika
Starszy sekretarz sądowy
Patrycja Pisarska

Treść tej wiadomości zawiera informacje przeznaczone tylko dla adresata. Jeżeli nie jesteście Państwo jej adresatem, bądź otrzymaliście ją przez pomyłkę, prosimy o powiadomienie o tym nadawcy.

W związku z realizacją wymogów 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 "RODO"), informacje o zasadach przetwarzania Pani/Pana danych osobowych w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku oraz o przysługujących Pani/Panu prawach z tym związanych znajdują się na stronie internetowej https://gdansk-polnoc.sr.gov.pl/.