

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOVA” Z SIEDZIBĄ W GDYNI
Tekst jednolity z dnia 27 czerwca 2024 r.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I.
PRZEPISY WSTĘPNE.

§ 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOVA” w Gdyni**,
zwana dalej **Spółdzielnią**.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdynia;
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego;
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony;
4. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie, na podstawie ustawy „Prawo Spółdzielcze”, ustawy „O Spółdzielniach Mieszkaniowych”, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu.

§ 3.

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb wynikających z posiadania tytułu prawnego do lokalu spółdzielczego.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a/ zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie PKD 68.32.Z
 - b/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD 68.10.Z;
 - c/ wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi PKD 68.20.Z
3. W ramach przedmiotu działalności Spółdzielnia może:
 - 1/ ustanawiać na rzecz członków Spółdzielni odrębną własność lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych);
 - 2/ ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych;

3/ wynajmować lub sprzedawać na rzecz członków i osób niebędących członkami lokale mieszkalne lub lokale o innym charakterze.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE.

§4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i osoba prawna, jeżeli odpowiadają wymogom Statutu.
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 lokalu, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§5

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1.1 nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2 nabycia ekspektatywy własności,
 - 1.3 zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 1.4 zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 1.5 upływu terminu jednego roku, w odniesieniu do następcy prawnego zmarłego członka (osoby bliskiej), jeżeli przed upływem powyższego terminu,

jedna z współuprawnionych osób, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 1.6,

1.6 prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli w sytuacji, wskazanej w pkt 1.5 więcej niż jedna osoba złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

4. Członek Spółdzielni lub osoba, starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć i aktualizować deklarację Członka Spółdzielni, w której zawarte muszą być następujące dane :

4.1 imię i nazwisko oraz adres stałego zamieszkania,

4.2 oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z

zarządzaniem nieruchomościami,

4.3 dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo.

§6

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.

3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały, o której mowa w ust. 1 w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej.

4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia Członków w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.

5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Walne Zgromadzenie Członków na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. O decyzji Walnego Zgromadzenia Członków zainteresowany powinien być

zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Walnego Zgromadzenia Członków wydanej w związku z wniesieniem odwołania, odwołanie nie przysługuje.

6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch Członków Rady Nadzorczej z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię.

§7

Nie można odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.

§8

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą :

1.1 wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

1.2 zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

1.3 zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,

1.4 zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,

1.5 wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

1.6 rozwiązania umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub o przeznaczeniu innym niż mieszkalne,

1.7 podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach w obrębie danej

nieruchomości o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków, będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali

2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.

Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.

4. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiące. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.

§9

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu oraz z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności:

- 1.1 czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
- 1.2 do zawarcia ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w ustawie,
- 1.3 do zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
- 1.4 do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
- 1.5 korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny
i osoby wspólnie zamieszkałe,
- 1.6 przeglądania rejestru członków,
- 1.7 żądania wydania mu odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze,
- 1.8 żądania przedstawienia mu kalkulacji opłat, o których mowa w §26
- 1.9 przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia oraz uzyskania kopii całości lub części powyższego dokumentu
- 1.10 czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i ocenianie jej działalności,
- 1.11 dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
- 1.12 do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw.
- 1.13 otrzymywania, w sposób wskazany w statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- 1.14 prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 1.15 prawo dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
- 1.16 prawo wystąpienia z wnioskiem o zawarcie ugody z Zarządem w przypadku wystąpienia zaległości czynszowych co do ich spłaty.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów o których mowa w ust.1 pkt. 7, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady ustalania

kosztów sporządzania odpisów i kopii dokumentów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

3. Członek zainteresowany zapoznaniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt 6 i 8, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.

4. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób, lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być udzielona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni, od doręczenia członkowi odmowy.

§10

Członkowie Spółdzielni są obowiązani:

1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,

2. wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy w wymaganej wysokości,

3. uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymywaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię.

4. uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymywania mienia spółdzielni, w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i Statucie przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie terminowych opłat związanych z użytkowaniem lokalu,

5. regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do nich lokali, w wysokości określonej przez Spółdzielnię,

6. zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, a także o zdarzeniach, które mają wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, w szczególności o ilości osób zamieszkujących w lokalu

7. wskazać Spółdzielni dane osób, które stale zamieszkują w lokalu, do którego posiada tytuł prawny,

8. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie

9. utrzymywać swój lokal w należytych stanie technicznym,
10. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych przeglądów,
11. udostępnić lokal i pokryć koszty sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości rynkowej lokalu.

§11

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi — ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§12

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

§13

Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.”

ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY.

§ 14/skreślony*/

§ 14.1/skreślony*/

ROZDZIAŁ 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 15.

1. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawie między członkiem, a Spółdzielnią, do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie/Walnego Zgromadzenia /,w terminie 14 dni od daty otrzymania uchwały Rady Nadzorczej z uzasadnieniem, albo zaskarżenie uchwały Rady do Sądu, w terminie 30 dni od dnia doręczenia członkowi uchwały Rady z uzasadnieniem.
2. Członkowi przysługuje odwołanie od uchwały Walnego Zgromadzenia do Sądu, w terminie 6-ciu tygodni, od daty odbycia się Walnego Zgromadzenia, nie później niż przed upływem roku od daty odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Po bezskutecznym upływie terminu do zaskarżenia uchwały Walnego Zgromadzenia do Sądu, uchwała ta staje się skuteczna.

§ 16.

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy § 15 Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

DZIAŁ III.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 17.

1. Spółdzielnia prowadzi księgowość zgodnie z ustawą o rachunkowości i jednocześnie pozaksięgową ewidencję poszczególnych rodzajów kosztów przypadających na poszczególne nieruchomości.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 1. /skreślony*/,
 2. Fundusz zasobowy,
 3. Fundusz wkładów mieszkaniowych,
 4. Fundusz wkładów budowlanych.
3. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków oraz przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy- Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy- Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017r.

§ 18.

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 19.

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności;

1. Fundusz zasobowy,
2. /skreślony*/,
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych,
4. Fundusz wkładów budowlanych.

II.CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 20.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
- 1¹. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
- 1². Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.”
2. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania na czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie, statucie i regulaminach obowiązujących w Spółdzielni.
- 3.Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo innej osobie. Taki członek wnosi wkład

mieszkaniowy w wysokości wkładu, wypłaconego innej osobie, o której mowa w § 41 ust. 1 Statutu.

4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
5. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.

§ 21.

WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa, a w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z chwilą prawomocności orzeczenia Sądu, w sprawie z powództwa Spółdzielni o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz w przypadku śmierci osób uprawnionych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.
3. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej 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 wygasło.
5. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

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

8. Do zachowania roszczenia o którym mowa w ust. 7 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do czasu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

DZIAŁ II.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 21.1

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, zdanie poprzednie stosuje się odpowiednio.

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi do spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.
 4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
 5. Dopóki spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
 6. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła Sp-ni niezwłocznie.
- Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
7. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego prawa do lokalu.
 8. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
 9. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
 10. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
 11. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.9, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6-ciu miesięcy.
 12. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust.10 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
 13. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu w terminie 1 miesiąca od daty zbycia prawa.

14. W przypadku likwidacji Sp-ni, jej upadłości lub egzekucji z nieruchomości, jeżeli nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie inna Sp-nia, to własnościowe prawo lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności. W przeciwnym wypadku do takich przekształceń nie dojdzie, jednak byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
15. Od daty wejścia w życie ustawy z dnia 14.06.2007r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw/ Dz.U.nr125,poz.873/z dniem 31.07.2007r, Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługuje prawo własności.

§ 21.2

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu, osoba której przysługiwało własnościowe prawo do lokalu, obowiązana jest do opróżnienia tego lokalu w terminie 3-ch miesięcy od daty wygaśnięcia tytułu prawnego.
3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu o ile umowa nie stanowi inaczej.

DZIAŁ III. ZAMIANY.

§ 22.

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.

2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1 uzależniona jest od zawarcia umowy najmu.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, wymaga przeniesienia własności w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin, realizuje wnioski o wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy członkami Spółdzielni. Realizując powyższe wnioski uwzględnia możliwości finansowe członka ubiegającego się o zamianę.

DZIAŁ IV. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY.

§ 23.

1. Z uprawnionym członkiem Spółdzielni zobowiązana jest zawrzeć umowę o używanie lokalu.
2. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
3. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Spółdzielni i uzyskanego pozwolenia, zgodnie z art. 71 Prawa Budowlanego.
4. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie części lub całego lokalu nie wymaga zgody Sp-ni.

§ 24.

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

§ 25.

Zarząd Spółdzielni zawiera umowy z podmiotami gospodarczymi w celu pozyskiwania przez nieruchomość środków na fundusz remontowy. Wnioskodawcą może być Rada danej Nieruchomości.

§ 26.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściele lokali, niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
5. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat, spoczywa na Spółdzielni.

§ 27.

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego i odsetek, w przypadającej na dany lokal wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych, w wysokości umożliwiającej obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 28.

1. Opłaty, o których mowa w § 26,27 Statutu, winny być uiszczane, co miesiąc, do 20 dnia każdego miesiąca, w którym stają się wymagalne.

2. Od niewpłaconych terminowo należności, o których mowa w § 26,27 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od dnia następującego po upływie miesiąca, w którym płatność stała się wymagalna. Naliczane są one od wpłat dokonanych w miesiącu następującym, po upływie miesiąca, w którym płatność stała wymagalna, począwszy od dnia następującego po dacie ich wymagalności.

3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do spółdzielni.

§ 29.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

2. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.

3. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni przenieść się w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu na czas ściśle określony, który nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

4. Z chwilą ustania członkostwa- w przypadku podjęcia uchwały większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej

nieruchomości, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej według stanu na dzień ustania członkostwa.

DZIAŁ V.

ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 30.

1. 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:
 - a/ Spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy, będących zobowiązaniami Spółdzielni, tj. kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego, określonego w umowie, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem w pkt 2.
 - b/ Spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków.
 - c/ Spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesienie własności lokalu spółdzielczego w terminie 3-ch miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesieniu własności oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 30.1

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w ust.6,7,8 § 21 Statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

DZIAŁ VI.

ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU DLA POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 31.

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Sp-nia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) Spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni, związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
 - b) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacja i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Sp-ni przez wniesienie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Wynagrodzenie Notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni.
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1 w terminie 3-ch miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 31.1.

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, 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.

DZIAŁ VII. NAJEM LOKALI

§ 32.

1. Spółdzielnia może oddać w najem mieszkanie, do którego spółdzielcze prawo do lokalu wygasło.
2. Spółdzielnia oddaje lokale mieszkalne w najem na zasadach określonych uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin oraz przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
4. Na warunkach określonych w art. 9 ust.7 Ustawy o ochronie praw lokatorów czynsz najmu może być podwyższony.
5. Umowa najmu powinna być sporządzona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Najemca obowiązany jest do wniesienia opłaty, będącej zabezpieczeniem lokalu.

§ 33.

1. Najemcami lokali mieszkalnych oraz użytkowych, mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne pełnoletnie o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. Najemca jest wybierany w drodze przetargu.

§ 34.

W przypadku wielości ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie Spółdzielni.

§ 35.

Umowa najmu powinna być sporządzona w formie pisemnej pod rygorem jej nieważności.

§ 36.

Najemca zobowiązany jest do wniesienia odpowiedniej kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i znajdujących się w nim urządzeń. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy

DZIAŁ VIII. WKŁADY

ROZDZIAŁ 1. WKŁADY MIESZKANIOWE.

§ 37.

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię) na sfinansowanie kosztów budowy.
2. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 38.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej ten lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z Regulaminem o przetargach.
2. Z wartości rynkowej lokalu, spółdzielnia potrąca przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową – kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.
3. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, warunkiem zwrotu wartości wkładu jest opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu..
5. Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.
6. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione- na dzień ustania członkostwa.
7. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić wkład mieszkaniowy w terminie 30 dni od dnia zajścia zdarzeń, o których mowa w ust.4, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku- nie później niż w ciągu 30 dni od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku.
8. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
9. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wpłaca Spółdzielni wartość wkładu mieszkaniowego przysługującą tej osobie.
10. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie lokatorskiego prawa do tego lokalu, wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany wg wartości rynkowej lokalu w dacie ustanowienia nowego prawa.
11. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, zobowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy.

§ 39.

Wkład mieszkaniowy względnie zaliczkę, członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego.

DZIAŁ IX

WKŁADY BUDOWLANE

§ 40.

1. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu.

§ 41.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu. 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.
Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu- potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. W przypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
3. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6-ciu miesięcy.
4. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 w terminie 1 miesiąca od daty zbycia tego prawa przez Spółdzielnię w drodze przetargu.

§42

Wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu w wysokości określonej w § 40 ust.1 Statutu.

§ 43

Z wartości nabytego prawa Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia wszelkich wierzytelności, przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

III.ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 44.

1.Organami Spółdzielni są:

- 1.Walne Zgromadzenie Członków
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd
4. Rady Nieruchomości

- 2.Wybory do organów Spółdzielni, określonych w ust. 1 pkt.2- Rady Nadzorczej, dokonywane są przez Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
- 3.Do organów Sp-ni wym. w ust. 1 pkt.2- Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali w pierwszej turze wyborów co najmniej 50% + 1 ważne oddanych głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się drugą turę wyborów.. Do organu Sp-ni wchodzi kandydaci wybrani w pierwszej turze oraz kandydaci, którzy w drugiej turze uzyskali kolejno największą ilość głosów.
4. Odwołanie członka organu wym. w ust.1 pkt.2 następuje w głosowaniu tajnym przez organ, który dokonał wyboru, kwalifikowana większością 2/3 głosów.
5. Wyboru oraz odwoływanie członków wym. w ust.1 pkt.4-Rady Nieruchomości dokonują członkowie-mieszkańcy nieruchomości wg zasad ustalonych dla organu wym. w ust.1 pkt.2- rady Nadzorczej.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do organów statutowych Sp-ni i przy podejmowaniu innych uchwał przez te organy, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.
7. Tryb powoływania przedstawicieli do organów statutowych Spółdzielni zwoływanie posiedzeń oraz tryb i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz Regulaminy tych organów.

8. Członek Sp-ni posiadający zaległości w opłatach za lokal mieszkalny powyżej trzech miesięcy, nie może kandydować do organów samorządowych Sp-ni, ani pełnić w nich jakiejkolwiek funkcji.

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW.

§ 45.

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Członków przynajmniej raz w roku do dnia 30 czerwca każdego roku.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Członków także na żądanie:
 - a/ Rady Nadzorczej,
 - b/ co najmniej 1/5 ogółu członków Spółdzielni.
3. Jeżeli żądający zwołania Walnego Zgromadzenia Członków wnoszą o umieszczenie w porządku obrad konkretnej sprawy, winni wystąpić z tym żądaniem do Zarządu w terminie 15 dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia Członków.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków zawiadamia się członków, Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:
 - a/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej;
 - b/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
 - c/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowania uchwał w tym zakresie;
 - d/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
 - e/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
 - f/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
 - g/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
 - h/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni;

- i/ rozpatrywaniu w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- j/ uchwalanie zmian Statutu kwalifikowaną większością 2/3 głosów;
- k/ uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków oraz Regulaminu Rady Nadzorczej;
- l/ /skreślony/
- m/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej
- n/ rozstrzyganie uchwał Rady Nadzorczej o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności na skutek naruszenia zasady konkurencyjności poprzez prowadzenie przez niego działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
- o/ wybór członków Rady Nadzorczej ich następców oraz odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

6. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony ust.4.

7. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

8.

1. „Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej 40 członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu, uprawnionych do głosowania.”

2. „Jeżeli Walne Zgromadzenie nie może podejmować uchwał ze względu na brak kworum, o którym mowa w ust. 1 powyżej, tego samego dnia, 30 minut później, odbywa się ponownie Walne Zgromadzenie, które może podejmować uchwały, bez względu na liczbę członków uprawnionych do głosowania.”

9. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.

10. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

11. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.

12. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.

13. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

14. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.

§ 46.

1. Walne Zgromadzenie Członków otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel. Członkowie dokonują wyboru Prezydium Zebrania w składzie:

- przewodniczący obrad,
- sekretarz,
- asesor,

i przyjmują szczegółowy porządek obrad. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia Członków.

2. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu Członków wybierają ze swego grona:

- a/ co najmniej trzyosobową komisję mandatowo-skrutacyjną, której zadaniem jest: sprawdzenie czy listy obecności przedstawicieli są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Członków, obliczenia wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania. W skład komisji nie mogą wchodzić członkowie Rady Nadzorczej w związku z przyjmowaniem przez Walne Zgromadzenie Członków sprawozdania Rady Nadzorczej.
- b/ co najmniej trzyosobową komisję uchwał i wniosków do rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków, projektów uchwał, w celu przedkładania ich Walnemu Zgromadzeniu Członków,
- c/ inne komisje w razie potrzeby.

4. Każda komisja spisuje protokół ze swej działalności, który podpisany przez członków komisji, jej przewodniczący przekazuje go sekretarzowi Walnego Zgromadzenia Członków.

5. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu Członków.

6. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków otwiera dyskusję, udzielając przedstawicielom głosu w kolejności zgłaszania się, za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilku punktami porządku obrad łącznie.

7. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

8. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, Przewodniczący Zebrania udziela głosu Przewodniczącemu Komisji Uchwał i Wniosków, który referuje i uzasadnia wnioski i projekty uchwał.

9. Przedstawione projekty, przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.

10. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

11. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący Zebrania, Sekretarz oraz Asesor. Protokoły obrad Walnego Zgromadzenia Członków przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA.

§ 47.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 48.

1. Rada składa się od 3 do 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków, w głosowaniu tajnym. Członek Rady musi być członkiem Spółdzielni. To zastrzeżenie nie dotyczy osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni, która deleguje swego umocowanego prawnie przedstawiciela.
2. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba zatrudniona w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę lub na podstawie umowy cywilno -prawnej.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 49.

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają obecni na zebraniu, podając imię i nazwisko wraz z uzasadnieniem. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować członkowie Sp-ni zatrudnieni przez S.M. „NOVA” na umowę o pracę lub umowę cywilno-prawną.
2. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Sp-ni, a w szczególności uczestniczyć jako

wspólnik lub członek władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Sp-ni. Naruszenie zakazu konkurencji może stanowić podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

3. Członek Rady Nadzorczej oraz jego krewni i powinowaci, prowadzący działalność gospodarczą lub zasiadający w Zarządach czy Radach Nadzorczych firm, nie mogą otrzymywać zleceń na wykonanie wszelkiego rodzaju prac na rzecz Sp-ni.
4. Zastrzeżenia wskazane w ust.1 i 2 obowiązują w/wym. osoby przez okres pełnienia funkcji.
5. Komisja przygotowuje listę kandydatów spośród zgłoszonych osób.

§ 50.

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów, zgłoszonych w trakcie zebrania.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Ilość kandydatów do skreślenia, /aby głos był ważny/ każdorazowo oznacza Przewodniczący Zebrania.
4. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna i sporządza protokół ze swoich czynności, a Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
5. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
6. Jeżeli w wyniku wyboru dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.

§ 51.

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej, następuje w terminie 7 dni po odbytych Walnym Zgromadzeniu Członków, w celu ukonstytuowania się Rady, które zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków i prowadzi je do chwili wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Regulamin Rady Nadzorczej uchwała Walne Zgromadzenie Członków.

§ 52.

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

- a. Odwołania większością 2/3 głosów,
- b. Zrzeczenia się mandatu,
- c. Ustania członkostwa w Spółdzielni.

2. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności komisji.

3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat lub został zawieszony zgodnie z § 4 art. 56- ustawy Prawo Spółdzielcze, dokonuje się wyboru uzupełniającego – do końca jego kadencji w Radzie Nadzorczej.

§ 53.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności inwestycyjnej i gospodarczej;

2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni między innymi poprzez:

a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

b/ dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

c/ prowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości i obciążenie nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, w granicach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Członków.

4. Podejmowanie uchwał w sprawie udzielania pełnomocnictw zgodnie z art. 55 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze.

5. Wybieranie biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego.

6. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.

7. Składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki i ocenę sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

8. Podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,

9. Wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni, zgodnie z zasadami określonymi w statucie

10. / *skreślony* /

11. Podejmowanie uchwał w sprawie modernizacji budynków i uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację

12. Uchwalanie regulaminów użytkowania lokali w domach Spółdzielni, porządku domowego i współżycia mieszkańców, oraz innych regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia Członków,

13. Uchwalanie stawek czynszów i opłat,

14. Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,

15. Opiniowanie projektów regulaminów i uchwał przedkładanych przez Zarząd na Walne Zgromadzenie Członków.

16. Podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności na skutek naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni – fakultatywnie (art. 56 § 4 ustawy- Prawo Spółdzielcze).

17. Zatwierdzenie „Struktury Organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

§ 54.

1. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i członków Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 55.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi jej Przewodniczący. Na czas swej nieobecności prowadzenie posiedzenia może powierzyć sekretarzowi lub innemu członkowi Rady. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.

2. Uchwały Rady są ważne tylko wtedy, gdy co najmniej 1/2 składu Rady głosowała za ich przyjęciem, a udział w głosowaniu brał Przewodniczący lub Sekretarz Rady.

3. Na wniosek członka Rady, w ważnych sprawach pociągających skutki finansowe dla Spółdzielni zarządza się głosowanie imienne. Zasada imiennego głosowania nie narusza postanowień o tajnym głosowaniu.

4. Uchwały Rady rodzące skutki majątkowe zapadają w głosowaniu imiennym.

5. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe za udział w posiedzeniach w wysokości:

- a) Przewodniczący Rady Nadzorczej- 700,- zł brutto miesięcznie,
- b) Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej- 500,- zł brutto miesięcznie.

Wynagrodzenie będzie wypłacane proporcjonalnie do uczestnictwa w posiedzeniach Rady Nadzorczej w danym miesiącu.

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD.

§ 56.

1. Zarząd Spółdzielni sprawowany jest jednoosobowo. Stanowi go Prezes wybrany i powołany przez Radę Nadzorczą.
2. Prezes nie musi być członkiem Spółdzielni, lecz w następstwie powołania nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania.
3. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Prezesa.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać Prezesa Zarządu stwierdzając uzasadnione i udokumentowane zaniedbania w wykonywaniu jego obowiązków.
5. Odwołanie członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni nie może uszczuplać jego uprawnień wynikających z Kodeksu Pracy.

§ 57.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - a/. Sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - b/. Prowadzenie działalności Sp-ni w ramach uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - c/. Zabezpieczenie majątku Sp-ni,
 - d/. Sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przekładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków,
 - e/. Sporządzanie okresowych i rocznych sprawozdań z działalności gospodarczej i finansowej oraz przekładanie ich:
 - Radzie Nadzorczej
 - WZCz

- f/. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
- g/. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, w granicach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Członków.

3. Szczegółowy zakres obowiązków Prezesa określa umowa zawarta między Radą Nadzorczą, a Prezesem.

ROZDZIAŁ 4. RADA NIERUCHOMOŚCI.

§ 58.

1. Rada Nieruchomości - składa się z 3-5 członków wybranych ze spółdzielców posiadających lokale w danej nieruchomości. Wyboru dokonuje się na okres 3-ch lat.

1a. Wyboru i odwołania z Rady Nieruchomości dokonują członkowie-mieszkańcy nieruchomości, w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Do Rady Nieruchomości wchodzi kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50% +1 ważnie oddanych głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II- gą turę wyborów. Do Rady Nieruchomości wchodzi kandydaci wybrani w I-szej turze oraz kandydaci, którzy w II -ej turze wyborów otrzymali kolejno największą ilość głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach i odwołaniu uwzględnia się tylko głosy za i przeciw.

- 2. Pierwsze posiedzenie Rady Nieruchomości - nowej kadencji lub też po zmianach w składzie osobowym zwołuje w celu ukonstytuowania się Przewodniczący Rady Nadzorczej w terminie do 30 dni od daty wyborów lub zmian.
- 3. Zebranie Rady Nieruchomości zwołuje w miarę potrzeb przewodniczący Rady Nieruchomości lub Zarząd Sp-ni.
- 4. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, a także w przypadku negatywnej oceny i odwołania przez zebranie spółdzielców posiadających lokale w danej nieruchomości.
- 5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni. Ponadto członek Rady Nieruchomości

może być odwołany przez organ, który dokonał wyboru, przed upływem okresu, na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.

6. Do zakresu działania Rady Nieruchomości należy;

1/ współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społecznej;

2/ stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych;

3/ organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej;

4/ organizowanie prac użytecznych w celu podniesienia estetyki osiedla;

5/ krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa;

6/ współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,

7/ rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.

PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 59.

Dotychczasowe przydziały na lokale, wystawione przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Wzgórzu” w Gdyni, zachowują moc prawną.

§ 60.

1. Jeżeli członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu, albo jego poprzednik prawny, był właścicielem tego lokalu i prawo własności z mocy przepisów ustawy – prawo spółdzielcze zostało przekształcone w ograniczone prawo rzeczowe do tego lokalu, to z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw /Dz.U.125,poz.873/, przysługuje mu roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub garażu i o przeniesienie własności, bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych na tym lokalu, bądź nieruchomości gruntowej z nim związanej.
2. Jeżeli osoba fizyczna, o której mowa w ust.1, złożyła już wniosek do spółdzielni o wyodrębnienie własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, przed dniem wejścia w życie ustawy-

31.07.2007r., to Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesienie własności lokalu, w terminie 3-ch miesięcy od daty wejścia w życie ustawy chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

Koszt założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi ponosi Skarb Państwa.

3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu, albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 61.

Jeżeli członek Spółdzielni Mieszkaniowej, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w związku z przekształceniem po dniu 23 kwietnia 2001r tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub w związku z nabyciem po tym dniu własności tego lokalu, nie dokonał całkowitej spłaty należnej Spółdzielni z tego tytułu, to z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy 31.07.2007r, niespłaconą kwotę umarza się jako nienależną, jeżeli dokonana spłata pokrywa całkowicie koszty budowy lokalu.

§ 62.

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845).

PREZES ZARZĄDU
S.M. „NOVA”

.....
Prezes Zarządu Wykusz
Ewa Wykusz