

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kaszuby” w Kartuzach, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kartuzy.
3. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.
5. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.

§3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD-68.32Z),
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionym (PKD-68.20Z),
 - 3) realizacja projektów budowlanych związanych z wnoszeniem budynków (PKD-41.10Z),
 - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD-68.10Z),
 - 5) pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna (PKD-93.29Z),
 - 6) wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (PKD-35.30Z),
 - 7) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD-81.30Z).
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 7) oddawanie w najem lub dzierżawę gruntów i lokali użytkowych.

§5

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni dla przyniesienia korzyści jej członkom.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust.1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§6

Organem uprawnionym do określania kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w §5, jest Walne Zgromadzenie.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

1. Członkostwo

§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;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. – 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, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, NIP, nr wpisu do rejestru. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Przyjęcie w poczet członków dokonuje Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych przez Zarząd, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu czterech tygodni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę najpóźniej w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

4. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§10

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 5) upływu okresu wypowiedzenia członkostwa przez właściciela lokalu. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień, w którym nastąpiła śmierć.
5. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień jej ustania.

§11

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) ich imiona i nazwiska,
 - 2) miejsce zamieszkania,
 - 3) w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę,
 - 4) liczbę i wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów (do dnia 9 września 2017r.)
 - 5) zmiany danych w tym zakresie,
 - 6) datę uzyskania członkostwa oraz datę ustania członkostwa.
 - 7) datę urodzenia, pesel, numer telefonu i adres e-mail.

2. Prawa członków

§12

1. Prawa wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz uczestniczeniu w nim,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw oraz zgłaszania projektów uchwał jak również poprawek do tych projektów,
 - 7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 8) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów, oraz kopii uchwał, protokołów, obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi wraz z wszystkimi załącznikami i aneksami do zawieranych umów.
 - 9) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 10) prawo przeglądania list obecności członków i ich pełnomocników biorących udział w Walnym Zgromadzeniu,
 - 11) prawo odsłuchiwanie audio nagrań z posiedzeń organów Spółdzielni,
 - 12) Spółdzielnia może odmówić prawa wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celu, który może wyrządzić Spółdzielni znaczną szkodę, przy czym odmowa musi być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 15) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo żądania zawarcia umowy przez Spółdzielnię:
 - a) o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 - 18) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 19) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 8 za wyjątkiem statutu i regulaminów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

3. Obowiązki członków

§13

1. Obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest:
 - 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
 - 3) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc,
 - 4) uiszczać koszty związane z dostarczaną korespondencją w wysokości ustalonej uchwałą Zarządu,
 - 5) zawiadamiać w formie pisemnej Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na wysokość opłat,
 - 6) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 7) zawiadamiać w formie pisemnej Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 8) zawiadamiać w formie pisemnej Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub przydziale.
 - 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych, jak również dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
 - 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
 - 15) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 16) współdziałać w ochronie majątku wspólnego poprzez poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczanie oraz korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
 - 17) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

Dla wykonywania zobowiązań określonych w pkt 8, 11, 12, 13, 14 i 15 członek udostępni numer swojego telefonu, adres e-mail oraz pesel.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§14

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

§15

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 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 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§16

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, gdy ustawa lub statut wymaga doręczenia uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem bądź od podania uchwały do publicznej wiadomości w formie zwyczajowo przyjętej w Spółdzielni. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania. Jeśli odwołanie to wpłynie w terminie późniejszym, zostanie rozpatrzone na następnym Walnym Zgromadzeniu.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§17

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 wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, przy zachowaniu zasady określającej podział mandatów podanej w § 42 ust. 2 statutu.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą i Zarząd, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
W przypadku Walnego Zgromadzenia, uchwałę uważa się za podjętą jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Za członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu uważa się członków, którzy oddali głosy za uchwałą, przeciw uchwale lub wstrzymali się od głosu. Głosy członków, którzy głosowali „przeciw” i „wstrzymali się od głosu” liczy się, że głosowali przeciw uchwale, a głosy oddane „za” liczy się, że głosowali za uchwałą.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa w przypadku Walnego Zgromadzenia statut a w przypadku Rady Nadzorczej i Zarządu statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

1. Walne Zgromadzenie

§18

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§19

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 nadzorczej lub Zarządu wniesionych 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,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowanie do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
- 15) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) uchwalanie Regulaminu Zarządu oraz zasad wynagradzania jej członków.

§20

1. Członkowie Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Członkowie Spółdzielni nie mający zdolności do czynności prawnych lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez swojego ustawowego przedstawiciela lub kuratora.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
6. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Zarządu a także z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także inne osoby zaproszone przez Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.
9. Pełnomocnikiem członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być wyłącznie:
 - 1) osoba bliska członka w rozumieniu § 20 ust. 10 niniejszego Statutu, z wyłączeniem osoby pozostającej z członkiem faktycznie we wspólnym pożyciu;
 - 2) adwokat lub radca prawny;
 - 3) inny członek tej samej Spółdzielni.
10. Osobą bliską w rozumieniu niniejszego Statutu jest: zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
11. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej, o której mowa w ust. 9 pkt 1, dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27(3a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 9 pkt 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”.
12. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 11 zdanie pierwsze, jest nieważne.
13. Członek Spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia Spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku, gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka, również oświadczenia, o którym mowa w ust. 11 zdanie pierwsze, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
14. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.

§21

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.

3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego 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 mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§22

1. Członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad oraz miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacji o prawie zapoznania się z tymi dokumentami Walnego Zgromadzenia na piśmie co najmniej 21 przed terminem zebrania poprzez dostarczenie zawiadomienia do skrzynek pocztowych za pośrednictwem pracowników Spółdzielni lub placówki pocztowej oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Pracownicy Spółdzielni dostarczający zawiadomienia do skrzynek pocztowych zobowiązani są do sporządzenia pisemnego potwierdzenia ich dokonania.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Zgromadzenia.
3. W przypadku zgłoszenia żądania, o którym mowa w §21 zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw projekty uchwał przygotowane w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, przy czym muszą być one poparte przez co najmniej 30 członków przy zachowaniu terminu ich przygotowania na co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał w formie pisemnej nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.
6. W przypadku, gdy w porządku obraz Walnego Zgromadzenia znajduje się punkt dotyczący wyborów członków do Rady nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać pouczenie o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej oraz wskazywać zasady i terminy ich zgłaszania.

§23

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni w sposób określony w § 22. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

§24

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

2. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
 - 4) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej oraz członków Zarządu w tym Prezesa Zarządu i jego Zastępcy.
3. Uchwały podejmowane są w głosowaniu jawnym za wyjątkiem wyboru i odwoływania członków Rady Nadzorczej, udzielenia absolutorium członkom Zarządu, a także odwołania członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, które podejmowane są w głosowaniu tajnym.
4. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Głosowania odbywają się z udziałem urządzeń elektronicznych lub w razie niemożności takiego głosowania, poprzez podniesienie mandatu, złożenie przy głosowaniach tajnych karty do głosowania do urny.
6. Przed głosowaniami z udziałem urządzeń elektronicznych, członkom obecnym na Walnym Zgromadzeniu należy przedstawić zasady głosowania w tym trybie.
7. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęte uważa się wnioski które uzyskały największą ilość głosów.
8. Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
9. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nieobjęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.

§25

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie 3 osobowym.
3. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym
4. W pierwszej kolejności przeprowadza się wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia a następnie kolejno Zastępcy i Sekretarza.

§26

1. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, zarządza wybór komisji. Po wyborze komisji i przedstawieniu liczby obecnych uprawnionych do głosowania na Walnym Zgromadzeniu, Przewodniczący zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego zebrania, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§27

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni następujące Komisje:

- 1) Komisję Skrutacyjną w składzie 3 osobowym, której zadaniem jest:
 - wykonywanie czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - dokonywanie obliczenia wyników głosowania i podanie wyników Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia,
 - w przypadku głosowania przeprowadzonego z udziałem urządzeń elektronicznych – podanie wyników tego głosowania przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
 - 2) Komisję Wnioskową w składzie 3 osobowym dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych w trakcie obrad wniosków z podziałem na:
 - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia,
 - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia,oraz przedłożenia ich do decyzji Walnego Zgromadzenia.
 - 3) Komisję Mandatową w składzie 3 osobowym, której zadaniem jest sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów, jak również sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności podejmowania uchwał.
 - 4) Komisję Wyborczą (w razie głosowania bez udziału urządzeń elektronicznych) w składzie 3 osobowym, do której zadań należy przygotowanie i wydanie kart wyborczych z nazwiskami kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
 - 5) Inne Komisje w miarę potrzeby.
2. W przypadku małej ilości uprawnionych dopuszcza się łączenie Komisji, z zastrzeżeniem ust. 3.
 3. Jeżeli porządek obrad Walnego Zgromadzenia przewiduje wybory lub odwołanie członków Rady Nadzorczej, Komisji Skrutacyjnej nie można łączyć z innymi Komisjami.
 4. Członkowie Komisji Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
 5. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonywanie tych czynności administracji Spółdzielni.

§28

1. Każda Komisja ze swego grona wybiera Przewodniczącego i Sekretarza.
2. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
3. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji.
4. Protokoły Komisji przekazywane są Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§29

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłoszeń. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
2. Za zgodą większości członków dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut, chyba, że Przewodniczący postanowi inaczej.
4. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień.
6. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, Przewodniczący odbiera mu głos.

7. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
8. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
9. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - a) głosowania bez dyskusji,
 - b) zakończenia dyskusji,
 - c) przerwania dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) ograniczenia czasu przemówień,
 - f) zarządzenia przerwy w obradach,
 - g) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków.
10. W dyskusji nad wnioskami, w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
11. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
12. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§30

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami.
3. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza o niecelowości głosowania wniosków pozostałych.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§31

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie określonej w §42 ust. 2 statutu.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych w trybie ust. 6.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni, którzy:
 - a) nie są pracownikami Spółdzielni;
 - b) nie są kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz 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;
 - c) nie są krewnymi pracowników Spółdzielni w linii prostej ani w linii bocznej do drugiego stopnia włącznie, ani powinowatymi pracowników Spółdzielni w linii prostej
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni.
6. Zgłaszanie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się w trybie §22 ust. 3 statutu to jest pisemnie, na karcie zgłoszenia, nie później niż na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia do Zarządu Spółdzielni, z podaniem czytelnie imienia i nazwiska kandydata

popartego przez co najmniej 25 członków Spółdzielni, z podaniem ich imion i nazwisk, adresów i podpisów oraz ewentualnie innych danych ułatwiających identyfikację tych członków.

7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają:
 - a) pisemne oświadczenie wyrażające zgodę na kandydowanie, które winno być dołączone do zgłoszenia określonego w ust. 6,
 - b) pisemne oświadczenie odnośnie:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
8. Wskazane jest, aby kandydat na członka Rady Nadzorczej posiadał znajomość z zakresu działania Spółdzielni.
9. Członkowie Spółdzielni mogą zadawać kandydatom pytania.
10. Wzór karty zgłoszenia pisemnego i oświadczeń każdorazowo przedstawia Zarząd.

§32

Kandydatów do Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni umieszcza w projekcie uchwały dotyczącej wyboru członków Rady Nadzorczej i wyklada w siedzibie Spółdzielni.!

§33

1. Wybory członków Rady Nadzorczej z zastrzeżeniem § 34 ust. 7 statutu przeprowadza się za pomocą kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej. Wzór karty do głosowania ustala Zarząd.
2. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
3. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) oddano głos na większą liczbę nazwisk niż liczba miejsc mandatowych,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona.
4. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

§ 34

1. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów.
2. Przy wyborach do Rady Nadzorczej ustala się, że w skład Rady wchodzi 7 członków z Kartuz i po jednym członku z Żukowa i Sierakowic, którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie członek, który otrzymał kolejno największą liczbę głosów odpowiednio z Kartuz, Sierakowic i Żukowa.
4. W przypadku braku kandydatów na członka Rady Nadzorczej odpowiednio z Kartuz, Sierakowic i Żukowa wyborów członka Rady Nadzorczej dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie zgodnie z zasadami podziału mandatów określonymi w §42 ust. 2 statutu.
5. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne głosowanie spośród tych kandydatów.
6. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

7. Głosowanie w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej przeprowadza się w pierwszej kolejności z udziałem urządzeń elektronicznych, chyba że z przyczyn niezależnych od Spółdzielni nie będzie możliwości przeprowadzenia takiego głosowania.
8. Do głosowania z udziałem urządzeń elektronicznych stosuje się §24 ust. 6.
9. W razie głosowania z udziałem urządzeń elektronicznych § 33 ust. 1 do 4 nie stosuje się.

§35

Przy wyborach uzupełniających do Rady Nadzorczej w trakcie trwania jej kadencji postanowienia §34 stosuje się odpowiednio.

§36

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.

§37

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie.

§38

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna zawierać termin, miejsce i godzinę rozpoczęcia przerwanych Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd zobowiązany jest informację o terminie, miejscu i godzinie rozpoczęcia przerwanych Walnego Zgromadzenia zamieścić w tablicach ogłoszeń w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, jeżeli termin ten przypada po upływie 7 dni od daty przerwanych Walnego Zgromadzenia.

§39

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

§40

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
4. Przebieg Walnego Zgromadzenia obowiązkowo utrwalony jest za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
5. Nagranie audio z obrad Walnego Zgromadzenia jest archiwizowane przez okres 10 lat. Zapis audio umieszczony jest na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w zakładce DLA CZŁONKÓW.

§41

1. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarządu może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
5. 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.

2. Rada Nadzorcza

§42

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę oraz nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, przy czym w skład Rady Nadzorczej wchodzi 7 członków z Kartuz i po jednym członku z Sierakowic i Żukowa.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od dokonania jej wyboru w trybie § 31 Statutu do dnia dokonania wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję w tym samym trybie.
4. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić:
 - a) osoby będące pracownikami Spółdzielni;
 - b) osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz 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;
 - c) osoby będące krewnymi pracowników Spółdzielni w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia włącznie albo powinowatymi pracowników Spółdzielni w linii prostej.Uchwała w sprawie wyboru osoby, o której mowa w pkt a) i b) jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej lub zaistnienia okoliczności określonych w pkt b), ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej więcej niż dwie kolejne kadencje.

§43

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku przedstawiciela reprezentującego członka będącego osobą prawną,
 - 5) wyboru na członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach,

- 6) zawarcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Kaszuby” w Kartuzach umowy o pracę,
 - 7) naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w art. 56 prawa spółdzielczego.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady wchodzi do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie członek, który otrzymał kolejno największą liczbę głosów, przy zachowaniu zasady określającej podział mandatów podanej w § 42 ust. 2 Statutu.
 4. W przypadku braku kandydatów na członka Rady Nadzorczej odpowiednio z Kartuz, Sierakowic, Żukowa wyboru członka Rady dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie zgodnie z zasadą podziału mandatów określoną w § 42 ust.2 Statutu.
 5. Do czasu uzupełnienia składu Rada Nadzorcza wykonuje czynności statutowe w zmniejszonym składzie.

§44

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 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 obciążania nieruchomości oraz nabycia i obciążania zakładu lub jednostki organizacyjnej,
 - 4) 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,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność 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 przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 10) uchwalanie regulaminów Spółdzielni, których uchwalania nie zastrzeżono do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych, wysokości wpłat na fundusz remontowy, zależnych od Spółdzielni,
 - 12) przygotowywanie projektów zmian do statutu na Walne Zgromadzenie.
2. W celu wykonania 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 podejmuje uchwały w sprawie:
 - 1) wyboru i odwoływania członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu,
 - 2) odwoływania członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

§45

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę i Sekretarza.

2. Pracę Rady Nadzorczej organizuje Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: Przewodniczący Rady, jego Zastępca, Sekretarz Rady oraz Przewodniczący Komisji stałych powołanych przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu Komisję Rewizyjną oraz może powoływać inne komisje stałe lub czasowe.
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.

§46

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego Zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej, co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady. Na wniosek Prezydium przyjęty w pełnym jego składzie okres siedmiodniowy może być skrócony.
4. Rada może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć ich rozpatrzenie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
5. Materiały objęte porządkiem obrad winny być udostępnione do wglądu w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia.
6. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
7. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§47

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują, bez względu na ilość posiedzeń, miesięczny ryczałt stanowiący procent minimalnego wynagrodzenia za pracę zaokrągloną do pełnych złotych, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę wypłacany na koniec danego miesiąca kalendarzowego w wysokości:
 - 1) za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej:
 - a) 30% Przewodniczący Rady Nadzorczej, w razie jego nieobecności Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - b) 15% pozostali Członkowie Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli Członek Rady Nadzorczej nie weźmie udziału w żadnym z posiedzeń w danym miesiącu, ryczałt nie przysługuje.

§48

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

3. Zarząd

§49

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§50

1. Zarząd składa się dwóch lub trzech członków, w tym Prezesa Zarządu i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. W skład Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej i bocznej oraz powinowactwa w linii prostej.

§51

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

§52

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmuje uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) skreśla z rejestru członków zmarłych i przyjmuje wypowiedzenia z członkostwa złożone przez członków,
 - 3) zwołuje i ustala porządek obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) zawiera umowy o ustanowienie prawa do lokali mieszkalnych,
 - 5) zawiera umowy przeniesienia odrębnej własności lokali mieszkalnych,
 - 6) wynajmuje lokale użytkowe, garaże oraz dzierżawi tereny,
 - 7) zawiera umowy przeniesienia odrębnej własności lokali użytkowych, garaży,
 - 8) ustala wysokość czynszu za lokale użytkowe oraz dzierżawę terenu,
 - 9) wyraża zgodę na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w przypadkach, gdy wiąże się to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź zmianą jego przeznaczenia,
 - 10) wyraża zgodę na dokonywanie przeróbek lub zmian w zakresie funkcji i układu architektonicznego pomieszczeń w lokalach Spółdzielni,
 - 11) sporządza projekty regulaminów wewnętrznych, planów gospodarczo-finansowych, a także projekty uchwał i przedkłada je do uchwalenia odpowiednim organom, wg kompetencji,
 - 12) sporządza roczne i okresowe sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowe i przedkłada je odpowiednim organom do zatwierdzenia,
 - 13) zaciąga kredyty za zgodą Rady Nadzorczej do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 14) wnioskuję do odpowiednich organów statutowych Spółdzielni o uchwalenie zbycia lub nabycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 15) nabywa i zbywa środki trwałe, których nabycie i zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do wyłącznej kompetencji innych organów statutowych Spółdzielni,
 - 16) rozpatruje i realizuje za pośrednictwem podległych komórek organizacyjnych wnioski organów samorządowych i członków Spółdzielni,

- 17) udziela za zgodą Rady Nadzorczej członkom Zarządu lub innym osobom pełnomocnictwa oraz ustala zakres ich umocowania,
 - 18) ustosunkowuje się do wszystkich protokołów i zaleceń pokontrolnych i polustracyjnych,
 - 19) składa oświadczenia woli za Spółdzielnię Mieszkaniową w sprawach, o których mowa w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w art. 18 oraz art. 20 – art. 35 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali,
 - 20) określa przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomościach Spółdzielni,
 - 21) ustala wysokość opłat eksploatacyjnych niezależnych od Spółdzielni,
 - 22) uchwała zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§53

1. Zarząd działa kolegialnie. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w razie jego nieobecności – przez członka Zarządu (zastępcę).
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§54

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają 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.

§55

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§56

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy, właściciele 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.
2. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć sytuacje, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabiega o te same tereny inwestycyjne, wynajmuje na tym samym terenie lokale użytkowe, negocjuje warunki umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) przedsiębiorca zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostaw w czasie pełnienia funkcji w organach Spółdzielni.

3. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Uchwała delegująca członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu powinna określać czas pełnienia tej funkcji, sposób wynagradzania.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących. Zakaz ten nie dotyczy głosowania członków Rady Nadzorczej w sprawie wyboru składu osobowego Prezydium Rady Nadzorczej w momencie konstituowania się nowo wybranej Rady Nadzorczej oraz składu osobowego Komisji stałych lub czasowych.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu do czasu zajęcia stanowiska przez Walne Zgromadzenie.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§57

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) ustanawiać na rzecz członków lub innych osób prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także garażu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§58

1. Przez umowę o ustanowienie 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. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
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 może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. 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. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem tego prawa, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.

9. 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§59

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 prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§60

1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa, osobom o którym mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą tą w tym lokalu zamieszkać, przysługują roszczenia o zawarcie umowy o budowę lokalu.
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§61

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

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

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

§62

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§63

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

§64

W wypadku wygaśnięcia 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 Spółdzielnię nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu

§65

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

§66

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§67

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

§68

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

§69

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, Zarząd Spółdzielni może w trybie procesu żądać nakazania sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi tego prawa, które zostało zbyte, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
2. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§70

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§71

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

§72

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

3. Odrębna własność lokalu

§73

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

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

§74

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §73, powstaje ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§75

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności 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.

§76

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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 Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§77

Przeniesienie własności lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§78

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.

§79

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

§80

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.

§81

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 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.

4. Najem lokalu

§82

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale wolne w sensie fizycznym i prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

V. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

§83

1. W pierwszej kolejności prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu uzyskują członkowie, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy lub porozumienia określające kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
2. W razie nie przystąpienia przez członka do zawarcia umowy o budowę lokalu w terminie wskazanym przez Spółdzielnię, jego prawo do zawarcia takiej umowy wygasa.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3, członek powiadamiany jest pisemnie.
4. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.

§84

Jeżeli po dacie wybudowania lokalu lub dacie uzyskania pozwolenia na użytkowanie, umowa o wybudowanie lokalu ulegnie rozwiązaniu, Spółdzielnia może z kolejnym członkiem lub inną osobą zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu lub zbyć taki lokal w drodze przetargu.

VI. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

1. Wkłady mieszkaniowe

§85

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez

Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§86

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z §87 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§87

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

2. Wkłady budowlane

§88

1. Osoba ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

3. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§89

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Wypłata wartości rynkowej lokalu następuje po uzyskaniu przez Spółdzielnię należności z tego tytułu w wyniku przeprowadzonego przetargu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§90

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

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

§91

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) 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.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§92

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Wypłata wartości rynkowej lokalu następuje po uzyskaniu przez Spółdzielnię należności z tego tytułu w wyniku przeprowadzonego przetargu.

§93

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany lub jego część.
2. Jeśli 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. Jeśli 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.

§94

Spółdzielnia przeprowadza przetarg o jakim mowa w §84, § 89 i § 92 według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

VIII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§95

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

§96

Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§97

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§98

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawarciu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

- 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

§99

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:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia korzystała 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§100

Spółdzielnia zawiera umowę, o przeniesienie własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§101

Po śmierci członka Spółdzielni, który wcześniej wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

§102

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.

2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§103

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§104

Spółdzielnia zawiera umowę, o przeniesienie własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§105

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił wcześniej z żądaniem przeniesienia własności lokalu 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.

§106

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§107

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

3. Przekształcenie najmu lokali

§108

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Zasady ogólne

§109

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§110

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

§111

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

§112

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

- 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 6) inne fundusze celowe.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§113

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§114

1. Dochody uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów przy zachowaniu zasady, iż różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami uzyskanymi z opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 1 służą w pierwszej kolejności pokrywaniu innych zobowiązań Spółdzielni a w pozostałej części na realizację zadania, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§115

Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego i innych funduszy własnych Spółdzielni.

2. Inwestycje mieszkaniowe

§116

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych mieszkaniowych jest możliwe po zatwierdzeniu ich 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.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

3. Zarządzanie nieruchomościami

§117

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach 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.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 5, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i właścicielami nieruchomości lokalowych niebędących członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§118

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w §117 ust. 1, 2, 3 i 4,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady ustalania wysokości opłat oraz zasady ich rozliczania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§119

1. Różnica między kosztami a przychodami z tytułu dostawy energii cieplnej, wody, odprowadzenia ścieków lub innych usług świadczonych indywidualnym użytkownikom lokali (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Szczegółowe zasady naliczania i rozliczania opłat za media określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§120

1. Opłaty, o których mowa w §117 wnoszą się co miesiąc do ostatniego dnia za dany miesiąc.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §117 ust. 1 - 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, podatków od nieruchomości, opłat z tytułu wieczystego użytkowania. Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 117 ust.1 - 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące 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 zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§121

1. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali.

§122

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali administrowanych przez Spółdzielnię określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§123

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§124

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony.

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 18.06.2026r. i zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dn. 06.08.2026 r. sygn. sprawy: GD.VIII NS-REJ.KRS/015763/26/218 Numer KRS 0000063020