

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY
85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;
tel; (+48) 52 342 07 66; e-mail: biuro@psm.bydgoszcz.pl ; NIP 554-031-41-99

STATUT PSM

TEKST JEDNOLITY

S T A T U T

POMORSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BYDGOSZCZY

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Bydgoszcz.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.
2. Spółdzielnia może zakładać, przystępować i występować ze związków rewizyjnych oraz związków i organizacji gospodarczych. Decyzję w tym przedmiocie podejmuje Walne Zgromadzenie.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

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.

§ 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
4. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
5. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
6. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
7. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
8. działalność związana z pośrednictwem usług bankowych.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 spółdzielni:

1. prowadzi działalność inwestycyjną,
2. zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
3. prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
4. może prowadzić również inną działalność gospodarczą, z której uzyskane pożytki i przychody przeznacza na działalność statutową Spółdzielni, związaną z realizacją celu, o którym mowa w § 3.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

2.1. Członkostwo w Spółdzielni.

§ 6

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych lub osoba prawna spełniająca warunki określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu oraz najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobom tym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

str. 3

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

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.
4. Spółdzielnia dokonuje wyboru poprzez losowanie spośród osób uprawnionych. O dokonany wybór powiadamia wybraną osobę na piśmie w terminie 7 dni od dnia dokonania wyboru.
5. *wykreślony*

§ 7

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą wskazaną w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Chwilą powstania członkostwa dla osoby, której przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków, jest data podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.
3. Członek spółdzielni jest zobowiązany w terminie 7 dni od:
 - dnia nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię w przypadku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowychdo złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego według wzoru określonego w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Osoba, której przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni składa deklarację, o której mowa w § 9 ust. 1 Statutu.
5. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – kwestionariusz osobowy lub deklarację członkostwa podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
6. W przypadku zmiany danych zawartych w kwestionariuszu osobowym lub danych zawartych w deklaracji członkowskiej członek Spółdzielni jest zobowiązany do

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY
85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

§ 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek niebędący członkiem Spółdzielni i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, osoby której przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków, jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana. Deklaracja powinna zawierać :
 - imię i nazwisko, a dla osoby prawnej nazwę,
 - miejsce zamieszkania lub adres siedziby osoby prawnej, a także adres do korespondencji,
 - numer PESEL,
 - numer identyfikacyjny REGON oraz numer identyfikacji podatkowej NIP dla osób prawnych,
 - określenie lokalu w zasobach Spółdzielni, którego ma dotyczyć członkostwo,
 - zobowiązanie do informowania spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Rady Nadzorczej z podaniem daty i numeru uchwały Rady o przyjęciu.
4. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby, o której mowa w § 6 ust. 2.
5. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 8 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Rada Nadzorcza powinna zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

§ 10

wykreślony

2.3 Wpisowe i udziały.

§ 11

1. Do dnia 8.09.2017 r. Członek Spółdzielni obowiązany był wносить wpisowe i udziały, co jest wskazane w rejestrze członków. Od 9.09.2017 r. Członek Spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez Członka Spółdzielni przed 9.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, zgłoszone po ustaniu członkostwa w Spółdzielni, w terminie 1 miesiąca od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. W przypadku posiadania przez Członka zadłużenia wobec Spółdzielni wniesione udziały zalicza się na poczet tych zobowiązań, o czym informuje się byłego członka.
3. Zwrot udziałów następuje według ich wartości nominalnej.
4. Udział wypłaca się przelewem na wskazany rachunek bankowy lub gotówką.
5. Po upływie terminu przedawnienia nieodebrane udziały zostaną zakwalifikowane do pozostałych przychodów operacyjnych.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

2.4 Prawa i obowiązki członków.

§ 12

1. Członkom Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem artykułu 15 § 3 Prawa spółdzielczego,
 - 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu lub jego części,
 - 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

- 5) prawo zgłaszania projektów uchwał na Walne Zgromadzenie. Prawo to może być zrealizowane nie później niż na 15 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia o ile projekt uchwały popiera co najmniej 10 członków,
- 6) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia. Prawo to może być zrealizowane nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo zapoznania się z treścią protokołu i uchwał Walnego Zgromadzenia oraz protokołami i uchwałami innych organów Spółdzielni oraz odpłatnego uzyskania ich odpisów,
- 8) prawo do nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
- 9) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 10) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych oraz protokołów lustracji, faktur oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem art. 18 § 3 prawa spółdzielczego, jak również prawo otrzymania ich odpisu za odpłatnością,
- 11) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 12) prawo ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem,
- 13) prawo współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń i usług Spółdzielni,
- 14) prawo żądania naprawy szkód wynikłych ze zdarzeń obciążających Spółdzielnię,
- 15) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu, przy jednoczesnym przestrzeganiu obowiązków statutowych,

str. 7

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY
85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

- 18) korzystanie z innych praw określonych w statucie,
- 19) prawo do pożytków z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni. Zasady korzystania z pożytków określa Rada Nadzorcza.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt 7 i pkt 10 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust.1 pkt 7, pkt 8, pkt 10 zgłasza pisemnie zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać.
5. Zasady i tryb udostępniania dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 7, pkt 8 i pkt 10 określają regulaminy uchwalone przez Zarząd, natomiast wysokość opłaty za sporządzenie ich kopii określa Rada Nadzorcza.

§ 13

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały zgodnie ze stanem prawnym do 8.09.2017 r.,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości wniesionych udziałów,

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o każdej zmianie danych osobowych,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o ilości osób zamieszkałych w lokalu w terminie wskazanym w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 10) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 11) przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, współdziałać w ochronie majątku wspólnego poprzez poszanowanie mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania oraz otoczenia nieruchomości, korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 17) uzyskać zgodę Spółdzielni na dokonywanie wszelkich przeróbek lub modernizacji lokalu,
- 18) *wykreślony,*
- 19) *wykreślony,*
- 20) do usunięcia usterek stwierdzonych podczas przeglądów technicznych oraz pisemnego poinformowania Spółdzielni o wykonaniu tego obowiązku,
- 21) *wykreślony,*

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY
85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

22) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni oraz regulaminach jej organów.

2.5. Ustanie członkostwa.

§ 14

wykreślony

§ 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a ponadto w przypadku:
 - 1) wystąpienia członka za wypowiedzeniem,
 - 2) śmierci członka,
 - 3) w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.
2. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno zostać złożone na piśmie.
3. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po złożeniu wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu Spółdzielni skrócony.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Postanowienia ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do najemcy, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Rada Nadzorcza przyjmuje informacje o dokonanych wypowiedzeniach oraz przypadkach, o których mowa w ust. 1 i dokonanych w związku z tym zmianach w rejestrze członków.

§ 16

wykreślony

§ 17

wykreślony

§ 18

wykreślony

§ 19

wykreślony

§ 20

wykreślony

§ 21

wykreślony

§ 22

wykreślony

§ 23

wykreślony

§ 24

wykreślony

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 25

1. Wnioski i postulaty, pisma członków, skierowane do organów Spółdzielni, a nie wymagające ich uchwał, nie są objęte postępowaniem wewnątrzspółdzielczym.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne przed dochodzeniem przez członka swych praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 26

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

§ 27

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca od dnia ich złożenia, a gdy sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 28

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 29

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

3. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
4. *wykreślony*
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na podstawie statutu.

4.1 WALNE ZGROMADZENIE.

§ 30

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie podzielone jest na części, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 500.
3. *wykreślony*
4. Każdy członek Spółdzielni bez względu na ilość posiadanych udziałów ma tylko jeden głos.
5. *wykreślony*
6. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części członek Spółdzielni może uczestniczyć - z prawem głosu – tylko w jednej jego części. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza.
7. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu – lub jego części - osobiście lub przez pełnomocnika. Członek zarządu spółdzielni i pracownik spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
8. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
9. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
10. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia.
11. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
12. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

13. Pełnomocnicy przybyli na Walne Zgromadzenie lub jego część po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu lub jego części.

§ 31

W Walnym Zgromadzeniu lub jego części mogą brać udział z głosem doradczym przedstawiciele związków rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni - przez organ zwołujący Walne Zgromadzenie – goście i eksperci.

§ 32

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 20 czerwca.
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 1/5 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 Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy, na zasadach określonych obowiązującymi przepisami prawa.

§ 33

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie winno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

str. 14

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

2. Zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 dokonuje się na piśmie poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń klatki schodowej budynku.
3. W przypadku wniesienia żądania do zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych dodatkowych spraw, projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 34

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały – bez względu na liczbę obecnych z zastrzeżeniem ust.3 – jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 33. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu prezesa Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Jeżeli Walne Zgromadzenie było podzielone na części, uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
3. W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. W sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów bez względu na liczbę obecnych członków.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - c) 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (jako całości).
7. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i sumy głosów „przeciw” oraz wstrzymujących się, uchwałę uznaje się za nie podjętą.
8. Warunek o którym mowa w ust.2 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

str. 15

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY
85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

9. Jeżeli Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części, wyniki głosowania z jego części ogłasza Przewodniczący lub Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

§ 35

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, każda z części Walnego Zgromadzenia wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący zebrania i sekretarz. W takim przypadku w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia (jako całości) wchodzi przewodniczący i sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 36

1. Członkowie Walnego Zgromadzenia lub jego części obecni na Zgromadzeniu wybierają w głosowaniu jawnym ze swego grona:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie od dwóch do pięciu osób, której zadaniem jest:
 - sprawdzenie czy listy obecności członków na Walnym Zgromadzeniu są kompletne oraz zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków - osoby prawne,
 - dokonanie, na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części, obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
 - 2) Komisję Wyborczą, w składzie od dwóch do pięciu osób, której zadaniem jest przedstawienie listy kandydatów do Rady Nadzorczej oraz obliczenie wyników głosowania do Rady Nadzorczej,
 - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W przypadku nie powołania którejkolwiek z wyżej wymienionych Komisji, jej obowiązki wykonuje Prezydium.
3. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Prezydium zapewnia obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonanie tych czynności przez administrację Spółdzielni.

§ 37

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego i sekretarza.

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

2. Uchwały Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia lub jego części.
3. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Przewodniczący Komisji lub sekretarze składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności Komisji.

§ 38

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części prowadzi Przewodniczący. W miarę potrzeby Przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję nad tym punktem, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do udziału w dyskusji na piśmie - z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością zgłoszeń.
4. W sprawach formalnych dotyczących przebiegu obrad Przewodniczący wydaje ustne zarządzenia w sprawie:
 - 1) wyznaczenia czasu poszczególnych przemówień w dyskusji. Nie stosującym się do zarządzenia, Przewodniczący może odebrać głos.
 - 2) odmowy udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. Zarządzenie Przewodniczącego może być uchylone przez członków w drodze głosowania.
6. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Ust. 4 i 5 stosuje się w tym przypadku odpowiednio.
7. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
 - 2) przerwania lub zakończenia dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach,

str. 17

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

- 6) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków,
- 7) uchylecia zarządzenia przewodniczącego.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

8. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części mogą zgłaszać oświadczenia do jego protokołu.

§ 39

1. Po wysłuchaniu wypowiedzi referenta, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek, zgłoszonych zgodnie z wymogami Statutu.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych, jakie projekty uchwał wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności.
3. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu, z wykonania zaleceń polustracyjnych oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej.
4. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni.

§ 40

1. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać pisemnie w siedzibie Zarządu Spółdzielni kandydatów na członka Rady Nadzorczej w terminie nie później niż na 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, z uwzględnieniem następujących postanowień:
 - a) liczba kandydatów jest nieograniczona,
 - b) do Rady Nadzorczej mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni,
 - c) każdy kandydat umieszczany jest na liście kandydatów tylko jeden raz tj. przy pierwszym prawidłowym zgłoszeniu,
 - d) zgłoszenie powinno zawierać:
 - imię i nazwisko zgłaszającego, a w przypadku pełnomocnika osoby prawnej także statutową nazwę członka, którego zgłaszający reprezentuje,
 - imię i nazwisko kandydata, do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie,
 - oświadczenie kandydata o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - informację na temat wymagalnych zobowiązań finansowych kandydata wobec Spółdzielni.

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

2. Po złożeniu zgłoszenia zgodnie z ust. 1 przez Członka Spółdzielni Zarząd wydaje zgłaszającemu potwierdzenie prawidłowego zgłoszenia kandydata do Rady Nadzorczej.
3. Opracowana przez Zarząd lista kandydatów do Rady Nadzorczej zostaje wyłożona w siedzibie Spółdzielni w terminie najpóźniej 5 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Komisja Wyborcza wybrana podczas Walnego Zgromadzenia lub jego części przedstawia listę kandydatów do Rady Nadzorczej.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części ogłasza liczbę przysługujących mandatów oraz wymaganych dla ważności głosowania skreśleń.

§ 41

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona wszystkich kandydatów zgłoszonych prawidłowo.
2. Karty wyborcze wręcza uprawnionym i obecnym członkom administracja Spółdzielni na podstawie listy obecności.
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. Głosujący stawia na karcie wyborczej symbol „krzyżyka” przy liczbie nazwisk kandydatów nie większej niż maksymalny skład osobowy Rady Nadzorczej.
5. Głos uważa się za nieważny, jeżeli:
 - 1) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 2) na karcie wyborczej postawiono symbol „krzyżyka” przy liczbie nazwisk kandydatów większej niż maksymalny skład osobowy Rady Nadzorczej,
 - 3) na karcie wyborczej nie postawiono symbolu „krzyżyka” przy żadnym z nazwisk,
 - 4) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Komisję Wyborczą lub na karcie wyborczej znajdują się inne dopiski pochodzące od głosującego.
6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki wyborów.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, w ilości przysługujących mandatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
8. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów na ostatnie miejsce mandatowe otrzymało równą liczbę głosów, to mandat pozostaje nieobsadzony. W takim przypadku wyboru na nieobsadzone miejsce dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

str. 19

§ 41¹

Jeżeli Walne Zgromadzenie podzielone jest na części, to członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać pisemnie w siedzibie Zarządu Spółdzielni kandydatów na Delegata na Zjazd, o którym mowa w § 43 pkt 13 w terminie nie później niż na 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, z uwzględnieniem następujących postanowień:

- a) liczba kandydatów jest nieograniczona,
- b) na Delegata mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni,
- c) każdy kandydat umieszczany jest na liście kandydatów tylko jeden raz tj. przy pierwszym prawidłowym zgłoszeniu.

§ 42

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad przez jego wszystkie części.
2. Niezwłocznie po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, a najpóźniej w ciągu 14 dni, zbiera się Prezydium Walnego Zgromadzenia celem łącznego policzenia oddanych głosów nad każdą przedstawioną pod głosowanie uchwałą oraz podpisania uchwał. Pod względem formalnym uchwały, które były poddane pod głosowanie, przygotowuje Zarząd Spółdzielni.
3. Uchwałę uznaje się za podpisaną, jeżeli podpiszą ją przewodniczący i sekretarz każdej z części Walnego Zgromadzenia.

§ 43

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) 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 (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania 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,
- 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) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
- 16) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym.

§ 44

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Z obrad części Walnego Zgromadzenia sporządzane są protokoły, które podpisuje przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły części Walnego Zgromadzenia łącznie stanowią protokół Walnego Zgromadzenia (jako całości).
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinny być poinformowani.
5. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY
85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

6. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§ 45

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu; na tej samej postawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części 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 ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
4. *wykreślony*

4.2. RADA NADZORCZA.

§ 46

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat. Ustępujący członkowie Rady mogą być wybrani ponownie z zastrzeżeniem art. 8² ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Do Rady Nadzorczej nie może być wybrany pracownik Spółdzielni.

§ 47

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 48

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY
85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

- 3) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią,
 - 6) wyboru do Zarządu – od chwili wyboru.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi do końca kadencji członek, który w wyborach uzyskał kolejno najwyższą liczbę głosów. Brak takiej możliwości powoduje wybór następnego członka przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 49

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej, poza sprawami wymienionymi w innych punktach Statutu, należy także:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia do wiadomości informacji przekazywanych przez Zarząd
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej 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) wyrażanie zgody na rozpoczynanie inwestycji budowlanych o wartości przekraczającej równowartość 250.000 EURO,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawach inwestycji zaniechanych,

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

- 7) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków, osób, którym przysługuje roszczenie oraz przyjmowanie informacji o nowych członkach Spółdzielni, dokonanych wypowiedzeniach oraz przypadkach ustania członkostwa i dokonanych w związku z tym zmianach w rejestrze członków,
- 8) ustalanie zasad zaliczania Członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 10) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 12) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a prezesem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie prezesa Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 14) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 15) uchwalanie:
 - Regulaminu Zarządu Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy,
 - Regulaminu wynagradzania członków Zarządu,
 - Regulaminu porządku domowego, współżycia użytkowników lokali i zasad używania lokali Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy,
 - Regulaminu rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy (Regulamin GZM),
 - Regulaminu zlecenia dostaw i usług,
 - Regulaminu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy,
 - Regulaminu członkostwa w Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy,
 - Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji budowlanych,
 - Regulaminu funduszu remontowego,
 - Regulaminu przeprowadzania przetargów na ustanowienie pierwszeństwa do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego,

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

- Regulaminu podziału obowiązków pomiędzy Pomorską Spółdzielnią Mieszkaniową w Bydgoszczy a użytkownikami w zakresie remontów i konserwacji lokali,
- Regulaminu Rad Nieruchomości,
- Cennika na pokrycie kosztów sporządzenia odpisów i kopii dokumentów udostępnianych członkom Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy.

16) *wykreślony*,

17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych statutem i ustawą,

18) umarzanie w całości lub w części należnych odsetek od nieterminowo wnoszonych opłat eksploatacyjnych,

19) występowanie z wnioskiem do Zarządu o przymusową sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnie uciążliwym.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 50

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 51

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał.

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, jeżeli zostały podjęte większością głosów w obecności, co najmniej połowy jej składu statutowego. Przypadki podejmowania uchwał, w trybie głosowania imiennego, bądź wpisywania do protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej zdań odrębnych członków Rady nie godzących się z treścią decyzji podejmowanych przez Radę, ustala regulamin Rady Nadzorczej.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym prezes Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 52

1. Członkowie Rady Nadzorczej, jej prezydium i członkom jej komisji za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, obliczonego procentowo w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Miesięczny ryczałt ustala się w następujących wysokościach :

- dla przewodniczącego Rady Nadzorczej	-	50%
- dla członka Prezydium Rady Nadzorczej	-	40%
- dla członka Rady Nadzorczej	-	30%
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje.
4. Wewnętrzna strukturę 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.

4.3. ZARZĄD.

§ 53

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innych organów Spółdzielni.

§ 54

1. Zarząd jest jednoosobowy.

str. 26

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY
85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

2. Zarząd wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Wybrany do Zarządu zostaje kandydat, który otrzymał kolejno największą ilość głosów.
4. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia i może być dokonane większością dwóch trzecich głosów.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
6. Z członkiem Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 55

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
 - 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6a) ustalanie indywidualnych stawek eksploatacyjnych na nieruchomości po zatwierdzeniu rocznego planu gospodarczego przez Radę Nadzorczą,
 - 7) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 8) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,

12) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 56

Zarząd działa jednoosobowo na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu odbywają się, co najmniej dwa razy w miesiącu.

§ 57

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa prezes Zarządu jednoosobowo lub dwóch pełnomocników Zarządu.
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.

§ 58

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

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.

§ 59

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu. W tym wypadku członkostwo w radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Prezes Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Prezes Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Prezesa Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia sprawę rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszanego członka Rady Nadzorczej.

§ 60

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z prezesem 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.

4.4. RADY NIERUCHOMOŚCI.

§ 60¹

1. Mieszkańcy nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej wyodrębnionej w zasobach Spółdzielni mogą wybrać Radę Nieruchomości stanowiącą ich reprezentację.
2. Rada Nieruchomości ma charakter opiniodawczy i reprezentuje interesy danej nieruchomości wobec Zarządu i Rady Nadzorczej.

§ 60²

1. W skład Rady Nieruchomości wchodzi od 3 do 5 członków tj. Przewodniczący, Zastępca, Sekretarz, a w przypadku ustalenia powiększonego składu – dodatkowo dwóch członków Rady Nieruchomości.
2. Skład Rady Nieruchomości wybierają członkowie z danej nieruchomości na zebraniu wyborczym w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, przy uwzględnieniu zasady jeden lokal – jeden głos - spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Kadencja Rady Nieruchomości trwa 3 lata.

str. 29

4. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu członka przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a. odwołania członka przez zebranie danej nieruchomości zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym. Posiedzenie w sprawie odwołania członka Rady Nieruchomości zwołuje przewodniczący tej Rady (lub jego zastępca) na pisemny wniosek co najmniej 10 członków z danej nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od dnia złożenia wniosku,
 - b. zrzeczenia się mandatu,
 - c. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d. wyprowadzenia się z nieruchomości.
5. Przyczyną odwołania członka Rady Nieruchomości może być w szczególności:
 - a. brak aktywności w działalności Rady Nieruchomości (w tym nieuczestniczenie w posiedzeniach),
 - b. stwierdzenie nieważności wyboru przez Radę Nadzorczą,
 - c. niepodpisanie przez członka w terminie 14 dni od dnia wyboru oświadczenia o zachowaniu poufności danych osobowych oraz informacji handlowych, do których uzyska dostęp.

§ 60³

Zakres działania, kompetencje Rady Nieruchomości oraz termin wydawania opinii przez Radę Nieruchomości określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 60⁴

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nieruchomości szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Udział w pracach Rady Nieruchomości ma charakter społeczny.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

§ 61

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 62

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 lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, 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 członka spółdzielni – 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.

§ 63

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 lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 64

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni – osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków określonych w § 63 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić z zachowaniem jednomiesięcznego wypowiedzenia.

§ 65

1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jej osobom bliskim, które miały wspólnie z nią zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 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

str. 32

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba bliska zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o rozszczeniu 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 o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Osoba bliska, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. W wypadku 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.

§ 66

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 67

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

§ 68

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. W przypadku złożenia żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu małżonek obowiązany jest rozliczyć wkład mieszkaniowy ze spadkobiercami.

§ 69

wykreślony

§ 69¹

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:

- a) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
- b) prawomocnego orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu tego prawa.

§ 69²

1. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - a) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - b) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
 - c) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. 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 uiszczył 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. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 69³

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 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.

str. 34

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

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.

§ 69⁴

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Przez całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania opłat, o którym mowa w ust. 1 rozumie się zadłużenie objęte postępowaniami sądowymi, egzekucyjnymi, zadłużenie bieżące tj. nieobjęte postępowaniem sądowym, koszty postępowań egzekucyjnych i sądowych.
3. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 70

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

§ 70¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych przepisami prawa oraz w ust. 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której to prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w at. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

str. 35

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY
85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

- b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
 5. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu przez Spółdzielnię określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego), lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§ 71

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób.

§ 72

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 musi 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 własności 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.

§ 73

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

§ 74

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.

str. 36

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY
85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

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

§ 75

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 139 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 76

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.
3. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu przez Spółdzielnię określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 77

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

§ 78

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany 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 lokalu.

§ 79

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą,

są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania innego lokalu.

§ 79¹

Przepisy § 71 – 79 stosuje się odpowiednio do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

5.3 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§ 80

wykreślony

§ 81

wykreślony

5.4. Odrębna własność lokalu.

§ 82

1. 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 jego 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.
2. Umowę o budowę lokalu zawiera się z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do ostatniego wolnego w sensie prawnym lokalu w budynku.

§ 83

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY
85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 82, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 84

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 82 ust.1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 82 ust.1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 82 ust. 1 pkt 1, 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.

§ 85

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 82 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 82 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 86

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

§ 87

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

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.

§ 88

wykreślony

§ 89

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 45 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 90

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.

§ 91

Przepisy § 82 – 90 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 91¹

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
2. Możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

3. Umowa, o której mowa w ust. 2 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.

§ 91²

Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, o których mowa w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rozumie się wyłącznie:

- a) dysponowanie nieruchomością wspólną na cele budowlane;
- b) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- c) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- d) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- e) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.

5.4 Najem lokalu.

§ 92

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym, dla których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Warunki wynajmu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

§ 93

wykreślony

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

§ 94

wykreślony

§ 95

str. 41

wykreślony

6.2. Zamiana lokali.

§ 96

wykreślony

§ 97

wykreślony

§ 98

wykreślony

§ 99

wykreślony

7. ZASADY WNIOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

7.1 Zasady ogólne.

§ 100

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych.

§ 101

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione prawo określone w § 100 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i uchwały Rady Nadzorczej ustalającej wstępny koszt brutto budowy na podstawie planu rzeczowo-finansowego danej inwestycji,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż w terminie trzech miesięcy od oddania budynku do użytkowania w przypadku kosztów budowy lokalu na zasadzie prawa odrębnej własności.

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione prawo określone w § 100, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
4. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 102

wykreślony

§ 103

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości końcowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorczą w formie uchwały.

§ 104

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewniesienia przez niego wpłat na wkład.

7.2. Wkłady mieszkaniowe.

§ 105

Osoba ubiegająca 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.

§ 106

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy na zasadach określonych w § 105.

7.3. Wkłady budowlane.

§ 107

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

7.4. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 108

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony 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, o których mowa w § 139, jak też koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 108¹

Rozliczenie wkładu mieszkaniowego w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu następuje na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 109

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca

str. 44

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY
85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Ustalając wartość rynkową lokalu rzeczoznawca bierze pod uwagę jego rzeczywisty stan i wyposażenie.

2. Z wartości rynkowej prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 110

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wartości nominalnej.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 3 miesięcy od dnia 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 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy.

8. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

§ 111

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.
3. Spółdzielnia zawiera umowę z osobą uprawnioną w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 112

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Spółdzielnia zawiera umowę z osobą uprawnioną w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 113

wykreślony

§ 114

wykreślony

§ 115

wykreślony

§ 116

1. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, koszty wpisu do księgi wieczystej oraz inne koszty warunkujące zawarcie umowy (koszty uzyskania dokumentów wymaganych przepisami prawa) ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1, w przypadku ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art. 17¹⁵ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

8.1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 117

wykreślony

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

§ 118

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu warunków określonych obowiązującymi przepisami prawa.

§ 119

Wartość rynkową lokalu określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 120

wykreślony

§ 121

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

8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego.

§ 122

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu warunków określonych obowiązującymi przepisami prawa.
2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

§ 123

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 122, 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, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 124

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego 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.

§ 125

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona do tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r., poz. 1984 t.j. ze zm.).

§ 126

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.

§ 127

wykreślony

8.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 128

wykreślony

§ 129

wykreślony

§ 130

wykreślony

8.5. Przekształcenie tytułu prawnego do lokalu, który uprzednio był mieszkaniem zakładowym.

§ 131

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu warunków, określonych w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

9.1. Zasady ogólne.

§ 132

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiąca niedobór albo nadwyżkę łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi i finansowymi przechodzi do rozliczenia na rok następny jako nadwyżka lub niedobór z całokształtu działalności Spółdzielni. Różnica ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.
2. Nadwyżka określona w ust. 1 może być przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
3. Niedobór określony w ust. 1 może być pokryty z funduszu zasobowego z wolnych środków obrotowych.

§ 133

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

§ 134

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 135

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

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

- 4) fundusz remontowy
- 5) fundusze celowe.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Inne fundusze nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej. Zasady ich tworzenia i gospodarowania określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 136

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 137

1. Uchwałę w sprawie podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, podejmuje Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Stratę bilansową z działalności gospodarczej Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

9.2. Inwestycje mieszkaniowe.

§ 138

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po uchwaleniu kierunków rozwoju działalności gospodarczej przez Walne Zgromadzenie.
2. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych uchwała Zarząd.

9.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 139

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 143.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 143.

§ 140

1. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 139 ust. 1-3 i 5,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w § 139 ust. 1-3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Szczegółowe zasady rozliczania przychodów i kosztów związanych z: eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zasady ustalania

str. 51

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

wysokości opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez użytkowników lokali określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą na podstawie § 49 ust. 1 pkt 15 Statutu.

§ 141

wykreślony

§ 142

1. Opłaty, o których mowa w § 139, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca, przy czym dniem zapłaty jest dzień wpływu środków na rachunek Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków w sposób i terminie określonym przez obowiązujące przepisy prawa.
3. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Pożytki z najmu lub dzierżawy części wspólnych nieruchomości stanowią przychód członków spółdzielni i osób nie będących członkami spółdzielni w wysokości odpowiadającej udziałom tych osób w nieruchomości wspólnej. Inne pożytki stanowią majątek Spółdzielni.
6. Zasady rozliczenia pożytków przysługujących członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkiem spółdzielni określa regulamin.

§ 143

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

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 tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY

85-685 Bydgoszcz; ul. Zaświat 32;

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Walne Zgromadzenie.

§ 144

1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa Regulamin podziału obowiązków pomiędzy Pomorską Spółdzielnią Mieszkaniową w Bydgoszczy a użytkownikami w zakresie remontów i konserwacji lokali uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w Regulaminie, o którym mowa w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 145

wykreślony

§ 146

1. Finansowanie remontów obciążających Spółdzielnię jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą oraz zgodnie z Regulaminem Funduszu Remontowego uchwalanym przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali siedmiu lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (ocieplenia budynków, wymiana instalacji).

§ 147

wykreślony

9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

§ 148

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Walne Zgromadzenie stosowną uchwałą.

10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 149

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

§ 150

W razie likwidacji Spółdzielni część majątku Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia, jest dzielona w częściach równych między aktualnych członków Spółdzielni.

§ 151

Wybór nowego składu Rady Nadzorczej zostanie dokonany przez pierwsze Walne Zgromadzenie po zarejestrowaniu statutu.