

# STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM NAD ODRA” w Szczecinie

## DZIAŁ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

### Rozdział I Postanowienia wstępne

#### § 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom nad Odrą” w Szczecinie.

#### § 2

1. Spółdzielnia działa na terytorium Polski, a jej siedzibą jest Szczecin.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

#### § 3

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

### Rozdział II Cel i przedmiot działalności

#### § 4

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

#### § 5

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (zwanej dalej ustawą Prawo spółdzielcze), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych) oraz na podstawie innych ustaw.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) 68.1 - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) 68.2 – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi

lub dzierżawionymi,

- 3) 68.3 – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie

3. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:

- 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub pozostającymi w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni,
- 4) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni lub pozostającymi w użytkowaniu wieczystym członków Spółdzielni,
- 5) zarządza nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 6) nabywa oraz zbywa nieruchomości.

## § 6

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą niż wskazana w § 5 niniejszego Statutu, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 niniejszego Statutu.

## DZIAŁ 2 CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

### Rozdział I Postanowienia ogólne

## § 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - a) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - b) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia. Członkiem Spółdzielni może być również osoba bliska w stosunku do najemcy, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, tj. zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
6. Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
7. 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 przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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.

## § 8

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia ekspektatywy prawa własności lokalu pozostającego w zasobach Spółdzielni,
- 2) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pozostającego w zasobach Spółdzielni.

## § 9

Zarząd Spółdzielni po powzięciu informacji o okolicznościach, o których mowa w § 8 niniejszego Statutu, podejmuje uchwałę w sprawie stwierdzenia powstania członkostwa, która stanowi podstawę wpisu do rejestru członków.

## § 10

SĄD REJONOWY  
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE  
XIII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA  
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO  
w Szczecinie  
ul. Królowej Korony Polskiej 31  
70-485 Szczecin

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu lub najemcy, o którym mowa w § 7 ust. 5 niniejszego Statutu, jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, numer REGON, numer NIP, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana – oraz dane dotyczące prawa do lokalu przysługującego osobie składającej deklarację.
2. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Członkostwo osoby, o której mowa w ustępie pierwszym, powstaje z chwilą podjęcia uchwały Zarządu o jej przyjęciu w poczet członków.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
5. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 11

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków składający się z jednej części, w której wpisuje się imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi: ich nazwę i siedzibę, numer REGON, numer NIP, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana, zmiany tych danych, a także datę powstania członkostwa i jego ustania.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

**Rozdział 2****Prawa i obowiązki członków**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:

- 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów przez:
  - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
- 2) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 3) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 4) używania przydzielonych lokali na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz ustanowionych w drodze umowy: spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu,
- 5) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania zwołania takiego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w Statucie,
- 6) zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Statucie,
- 7) otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie, a także kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 8) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 9) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 10) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem i Spółdzielnią, otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części,
- 11) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
- 12) żądania przedstawienia kalkulacji 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,
- 13) wynajmowania lub oddawania do bezpłatnego używania całego lokalu lub części lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 14) udziału w nadwyżce bilansowej.

2. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wymienionych w ustępie poprzedzającym, z wyjątkiem niniejszego Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty i zasady wydawania odpisów i zaświadczeń określa Zarząd Spółdzielni.

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 zobowiązany jest w szczególności:
- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu,
  - 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o ilości osób zamieszkałych z członkiem jak i o każdej zmianie w tym zakresie,
  - 5) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
  - 6) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów i wykonania operatu szacunkowego wartości lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
  - 8) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
  - 9) przystąpić w wyznaczonym terminie do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu,
  - 10) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu.

### Rozdział 3 Ustanie członkostwa

#### § 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia ze Spółdzielni przez członka będącego właścicielem lokalu lub najemcą lokalu, o którym mowa w § 7 ust. 5 niniejszego Statutu,
  - 2) skreślenia z rejestru członków w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – wobec jej ustania,
  - 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

## § 14

1. Właściciel lokalu lub najemca lokalu, o którym mowa w § 7 ust. 5 Statutu, może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w czasie którego do Spółdzielni złożone zostało oświadczenie w przedmiocie wystąpienia ze Spółdzielni.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## § 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w treści której właściciele lokali postanowią, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie trzech miesięcy.

## § 16

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

**DZIAŁ 3****POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

## § 17

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa oraz związane ze zmianą wysokości opłat za lokale, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

SĄD REJONOWY  
 SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE  
 XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
 KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO  
 ul. Ordynacji Koroty Polskiej 31  
 70-485 Szczecin

3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego adresem, na co najmniej 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Jeżeli zainteresowany, prawidłowo powiadomiony o terminie nie przybędzie, to Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

### § 18

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia jej złożenia. O sposobie załatwiania wniosków Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Decyzja Zarządu odmawiająca uwzględnienia wniosku członka powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie złożenia odwołania w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.

### § 19

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie członkom przewiduje Statut, powinny być doręczone pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu.

### § 20

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześć miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.



## **DZIAŁ 4 PRAWA DO LOKALI**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

#### **§ 21**

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:
  - a) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
  - b) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, o których mowa w ust. 1 lit. b) niniejszego paragrafu, również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

### **Rozdział II Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### **§ 22**

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 7 ust. 7 niniejszego Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

#### **§ 23**

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

## § 24

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

## § 25

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 wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

## § 26

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 27

1. W wypadku 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 sześciu miesięcy.

## § 28

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

## § 29

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 tego lokalu.

### § 30

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.

### § 31

Postanowienia § 22-30 stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

## Rozdział III

### Prawo odrębnej własności lokalu

### § 32

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

- 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) wstępną wysokość wkładu budowlanego, termin i sposób jego wpłaty tj. jednorazowo bądź ratalnie,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 10) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

### § 33

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 32 niniejszego Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 34

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni 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 umowy, o której mowa w § 32 pkt 3 Statutu lub nie objął lokalu w wyznaczonym terminie.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 35

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 36

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 ustępie poprzedzającym.

#### § 37

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

### § 38

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

### § 39

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

### § 40

Postanowienia § 32 – 39 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### § 41

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, z zastrzeżeniem ustępów 3 i 5. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 1, 3 i 5. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwała, o której mowa w ust. 3, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

5. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.
6. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
7. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali.
9. W przypadkach, o których mowa w ustęпах 3 i 5 a także w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 7:
  - 1) ustaje członkostwo w Spółdzielni właścicieli lokali.
  - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
10. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza”, o którym mowa w ustępie 9 pkt 2 rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
  - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
  - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
11. 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.

#### **Rozdział IV**

##### **Wynajem**

#### **§ 42**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe i inne pomieszczenia, garaże i miejsca postojowe w lokalach garażowych wielostanowiskowych członkom –

osobom fizycznym i osobom prawnym oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
3. Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię przysługuje członkowi Spółdzielni.
4. Lokale przeznaczone na wynajem oraz kryteria doboru najemców określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

### § 43

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

## Rozdział V Sprzedaż lokali

### § 44

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje się budowy budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno – finansowe realizacji inwestycji ustala Rada Nadzorcza.

## DZIAŁ 5 PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

### Rozdział I Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### § 45

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

## Rozdział II

### Własnościowe prawo do miejsca postojowego w lokalu garażowym

#### § 46

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w lokalu garażowym wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego lokalu garażowego, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe odpowiadają stosunkowi powierzchni użytkowej tego miejsca do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
  - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
    - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
    - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
3. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców, nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów.



5. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
6. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.

## **DZIAŁ 6 WKŁADY**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

#### **§ 47**

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych oraz w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego, w ramach którego budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalania kosztów budowy lokalu i wysokości wkładów dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo - kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
4. Wartość pracy członka i jego rodziny oraz wartość wniesionych przez niego materiałów budowlanych może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub budowlany, której wyceny dokonuje Zarząd na podstawie kosztorysu przedstawionego przez członka i zatwierdzonego przez Zarząd.
5. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowie zawartej z członkiem o budowę lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wstępnie wymaganego wkładu.
6. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

#### **§ 48**

Przy ustalaniu kosztów budowy lokalu i warunków realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić następujące zasady:

- 1) zakres rzeczowy realizowanego zadania inwestycyjnego,
- 2) podział kosztów zaliczanych do realizowanego zadania inwestycyjnego:
  - a) na koszty ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku lub jego części (klatka) jeśli zgodnie z umową część ta stanowi odrębny przedmiot odbioru oraz na koszty ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich,
  - b) metodę rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych i garaży, jeśli takie są wbudowane w domu mieszkalnym,
  - c) składniki kosztów budowy części mieszkalnej, które są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej oraz które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi,
  - d) ewentualne dopuszczenie różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność) oraz określenie kryteriów, według których to różnicowanie ma być stosowane,
- 3) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładów na podstawie rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów budowy,
- 4) warunki wynikające z umów kredytowych, jeśli realizacja zadania inwestycyjnego finansowana jest kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię.

## **Rozdział II**

### **Wkład budowlany**

#### **§ 49**

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### **§ 50**

Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym Statucie.

#### **§ 51**

Członek ubiegający 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.

### § 52

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego w wartości nominalnej bez waloryzacji.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należna wartość rynkowa lokalu zwracana jest w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należna wartość rynkowa lokalu zwracana jest w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

## Rozdział III

### Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego

### § 53

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## DZIAŁ 7

### OPLĄTY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 54

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w lokalach garażowych wielostanowiskowych, mają obowiązek uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) z działalnością społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo – rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
  - 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal,
  - 5) wpłatą na fundusz remontowy.
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
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mają obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) działalnością społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo – rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
  - 5) wpłatą na fundusz remontowy.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mają obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 1,
  - 4) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
  - 5) wpłatą na fundusz remontowy.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą korzystać odpłatnie z działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo – rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokali.

7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

### § 55

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.
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.

### § 56

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 54 Statutu, od chwili postawienia im przez Spółdzielnię lokali do dyspozycji.

### § 57

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 54 Statutu, ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości, jednostek rozliczeniowych takich jak w szczególności: metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, ilość osób korzystających z lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych dla danego lokalu. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów ( $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych i inne),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) możliwość zróżnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać, w szczególności:
- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów ciepłych lokalu,
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

SĄD REJONOWY  
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE  
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO  
w Szczecinie  
ul. Królowej Korony Polskiej 31  
72-600 Szczecin

### § 58

1. Opłaty, o których mowa w § 54 1-4 Statutu, wnosi się co miesiąc z góry do 15 – go dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Za datę uregulowania należności uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 54 1- 4 Statutu co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności kosztów energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, wywozu odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 54 ust. 1 - 4, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie w płatności.

## DZIAŁ 8

### ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

### § 59

Dodatkowym wyposażeniem lokalu jest wyposażenie poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, o charakterze trwałym,

podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu, a nie stanowiące pierwotnego wyposażenia lokalu określonego w protokole zdawczo – odbiorczym.

SĄD REJONOWY  
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE  
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO  
ul. Królowej Jadwigi Polskiej 31  
70-485 Szczecin

### § 60

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkaniowego lub użytkowego oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia lub uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

## DZIAŁ 9 GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 61

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego przy zachowaniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

### § 62

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo – finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdania roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada

się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

SĄD REJONOWY  
SZCZECIŃ-CENTRUM w SZCZECINIE  
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
KRÓLEWSKIEGO PRZEDMIOSTU WALNEGO  
w Szczecinie  
ul. Królewej 40/41, 70-485 Szczecin

### § 63

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy.
3. Spółdzielnia może również tworzyć inne fundusze, w szczególności:
  - 1) inwestycyjny,
  - 2) na działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo – rekreacyjną,
  - 3) świadczeń socjalnych,
  - 4) fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### § 64

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w regulaminach Spółdzielni zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

### § 65

1. Ewentualna nadwyżka bilansowa zgodnie z art. 75 Prawa spółdzielczego, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, przeznaczona jest wyłącznie na zwiększenie funduszy własnych Spółdzielni w następującej kolejności:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz remontowy Spółdzielni,
  - 3) fundusz działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej i sportowo – rekreacyjnej.
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

### § 66

Ewentualną stratę bilansową zgodnie z art. 90 Prawa spółdzielczego pokrywa się z funduszy Spółdzielni według następującej kolejności:



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

## DZIAŁ 10 ORGANY SPÓŁDZIELNI

### Rozdział I Postanowienia ogólne

#### § 67

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 punkt 1,2, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 94 Statutu oraz że nie zalegają w stosunku do Spółdzielni z opłatami, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a nadto, że nie są żadną z osób wskazanych w § 95 Statutu. Kandydat do Rady Nadzorczej powinien również złożyć oświadczenie co do liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku gdy nie jest możliwe obsadzenie wszystkich mandatów wskutek otrzymania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów, przeprowadza się następną turę głosowania z udziałem tych kandydatów. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, następnej tury głosowania się nie przeprowadza, a wybór na nieobsadzone mandaty następuje w drodze losowania spośród kandydatów, którzy otrzymali równą liczbę głosów. Losowanie przeprowadza Prezydium Walnego Zgromadzenia.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale (kandydatowi).
6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

8. Członek – osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu lub jego części bierze udział przez swojego przedstawiciela ustawowego.
9. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 – 3 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
10. Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Ryczałt przewodniczącego Rady wynosi 45%, sekretarza Rady 40%, a pozostałych członków Rady 35% minimalnego wynagrodzenia za pracę ogłaszanego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

## Rozdział II

### Walne Zgromadzenie

#### § 68

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i może zostać podzielone na części jeżeli liczba zrzeszonych członków Spółdzielni przekroczy liczbę 500 osób.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

#### § 69

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.

## § 70

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd może zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, to członkowie mają prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem jego pierwszej części. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie, pisemne oświadczenie o nienaruszaniu zakazu konkurencji oraz pisemne oświadczenie o tym, że kandydat nie zalega w stosunku do

Spółdzielni z opłatami, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgłoszenia bez wskazanych załączników nie są uwzględniane.

### § 71

2. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadamia członków, w sposób przyjęty w Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie listem poleconym co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia licząc od daty nadania. Zawiadomienie powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. O uzupełnionym porządku obrad członków zawiadamia się poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie, natomiast Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą zawiadamia się na piśmie listem poleconym.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
7. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
9. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez swojego przedstawiciela ustawowego lub ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Przedstawiciel ustawowy lub

pełnomocnik członka nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

10. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
11. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek taki może być wyproszony lub usunięty z sali.

## § 72

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w paragrafach poprzedzających.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części skreślenie z porządku obrad lub odroczenie sprawy jest niedopuszczalne.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów oddanych za i przeciw chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
  - 1) o zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
  - 2) o likwidacji Spółdzielni, o przywróceniu działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji na podstawie art. 113 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze – 3/4 głosów.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członka Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby przedstawicieli obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Za członków uczestniczących w Zgromadzeniu uważa się tych członków, którzy biorą udział w głosowaniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 20 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

## § 73

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust.6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 74

1. Obrady Walnego Zgromadzenia albo jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego Zastępca lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie albo jego część wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. W przypadku przeprowadzania Walnego Zgromadzenia w częściach, przewodniczący jego części po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na wspólnym posiedzeniu zwołanym przez Zarząd, sporządzają odrębny protokół, w którym podawane są łączne wyniki głosowań nad poszczególnymi uchwałami podjętymi przez Walne Zgromadzenie i jego części oraz łączne wyniki wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni. Protokół ten podpisywany jest przez każdego przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 75

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia albo jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący Walnego Zgromadzenia i sekretarz.
2. Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne.
3. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

### **Rozdział III** **Rada Nadzorcza**

#### § 76

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 77

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie na okres 3-ich lat.
2. Decyzję co do tego, z ilu członków w granicach wskazanych w ustępie pierwszym, będzie składała się Rada Nadzorcza, podejmuje Walne Zgromadzenie przy wyborze członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.

## § 78

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Rozpoczyna się od wyboru na Walnym Zgromadzeniu i trwa do wyboru nowej Rady Nadzorczej na zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu odbywanym w czwartym roku od wyboru, które to Walne Zgromadzenie dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.

## § 79

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

- 1) większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
- 5) nawiązania stosunku pracy przez członka Rady ze Spółdzielnią.

## § 80

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej.
2. Do czasu wyboru nowego członka Rady Nadzorczej przez najbliższe Walne Zgromadzenie Rada Nadzorcza ma prawo wykonywać swoje zadania i podejmować uchwały w pomniejszonym składzie, chyba że na skutek utraty mandatów przez członków Rady Nadzorczej liczba członków Rady Nadzorczej spadnie poniżej trzech.

## § 81

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo – rekreacyjnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb których przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością



- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
  - 10) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 11) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
  - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 14) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
  - 15) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 16) podejmowanie uchwał w związku ze zleceniem badania sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości oraz wyboru biegłego rewidenta,
  - 17) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
  - 18) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe w lokalach garażowych wielostanowiskowych i domy jednorodzinne,
  - 19) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno finansowych zadań inwestycyjnych realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
  - 20) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 21) uchwalanie regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 22) uchwalanie regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 23) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
  - 24) uchwalanie regulaminów organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
  - 25) określanie lokali do wynajmu i określanie kryteriów wyboru najemców,
  - 26) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### § 82

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

### § 83

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni przez Radę Nadzorczą goście.

### § 84

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

### § 85

Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona komisje stałe lub czasowe.

### § 86

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## Rozdział IV Zarząd

### § 87

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym Prezesa i Zastępcy Prezesa wybranych przez Radę Nadzorczą. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

SĄD REJONOWY  
WALNE BIURO CENTRUM W SZCZECINIE  
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO  
w Szczecinie  
ul. Królowej Korony Polskiej 31  
70-485 Szczecin

2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i Zastępcę Prezesa, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia Statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga 3/4 oddanych głosów i pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji w Zarządzie. Zrzeczenie wymaga formy pisemnej. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia zrzeczenia.

## § 88

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie, innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz w sprawach stwierdzenia nabycia albo utraty członkostwa,
  - 2) podejmowanie czynności związanych z:
    - a) przenoszeniem własności lokali,
    - b) zawieraniem umów o:
      - ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w lokalach garażowych wielostanowiskowych,
      - budowę lokali,
      - przeniesienie własności lokalu,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej i sportowo – rekreacyjnej,
  - 4) przygotowywanie projektów uchwał poddawanych pod głosowanie Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
  - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i przygotowywanie pod względem formalnym i przedłożenie zgłoszonych przez członków Spółdzielni,
  - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 12) prowadzenie odrębnej dla każdej nieruchomości:
    - ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów, o których mowa w § 87,

- ewidencji wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości.

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

### § 89

1. Zarząd może udzielić – za zgodą Rady Nadzorczej - jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni działa w ramach uchwał Zarządu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### § 90

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 91

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## Rozdział V

### Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

### § 92

2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

3. Rada Nadzorcza określa datę, do której członek Rady pełni funkcję członka Zarządu i w tym samym czasie nie pełni funkcji członka Rady. Data ta nie może wykraczać poza termin kadencji tej Rady.

### § 93

Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### § 94

1. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ustępie pierwszym, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności. W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej Zarząd w terminie 3 miesięcy od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu zwołuje Walne Zgromadzenie celem podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności albo też o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej. W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej do czasu podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Rada Nadzorcza ma prawo wykonywać swoje zadania i podejmować uchwały bez udziału zawieszzonego członka, chyba że na skutek zawieszenia członka Rady liczba niezawieszonych członków Rady Nadzorczej spadnie poniżej trzech.

### § 95

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

### § 96

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

## DZIAŁ 11 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 97

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego Statutu stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



SĄD REJONOWY  
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE  
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO  
w Szczecinie  
ul. Królowej Korony Polskiej 31  
70-485 Szczecin



## SPIS TREŚCI

DZIAŁ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE	
Rozdział I Postanowienia wstępne .....	1
Rozdział II Cel i przedmiot działalności .....	1
DZIAŁ 2 CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	
Rozdział I Postanowienia ogólne .....	2
Rozdział 2 Prawa i obowiązki członków .....	5
Rozdział 3 Ustanie członkostwa .....	6
DZIAŁ 3 POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE .....	7
DZIAŁ 4 PRAWA DO LOKALI	
Rozdział I Postanowienia ogólne .....	9
Rozdział II Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	9
Rozdział III Prawo odrębnej własności lokalu .....	11
Rozdział IV Wynajem .....	14
Rozdział V Sprzedaż lokali .....	15
DZIAŁ 5 PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI	
Rozdział I Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	15
Rozdział II Własnościowe prawo do miejsca postojowego w lokalu garażowym .....	16
DZIAŁ 6 WKŁADY	
Rozdział I Postanowienia ogólne .....	17
Rozdział II Wkład budowlany .....	18
Rozdział III Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego .....	19
DZIAŁ 7 OPLATY ZA UŻYWANIE LOKALI .....	19
DZIAŁ 8 ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA .....	22
DZIAŁ 9 GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....	23
DZIAŁ 10 ORGANY SPÓŁDZIELNI	
Rozdział I Postanowienia ogólne .....	25
Rozdział II Walne Zgromadzenie .....	26
Rozdział III Rada Nadzorcza .....	31
Rozdział IV Zarząd .....	34
Rozdział V Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	36
DZIAŁ 11 POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	37

**SĄD REJONOWY  
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE  
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO  
w Szczecinie  
ul. Królowej Korony Polskiej 31  
70-485 Szczecin**

Stwierdzam, że niniejszy dokument odpowiada, co do treści statutu i objętemu treścią wpisu dokonanego w dniu 25 stycznia 2002r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej. KRS/7725/01/854 KRS 0000085204 wraz ze zmianami dokonanymi w dniach: 3 lipca 2002r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej. KRS/794/02/206); 23 października 2003r. (sygn. akt SZ.XVIINs-Rej.KRS/5021/03/407); 6 października 2005r. (sygn. akt SZ.XVII Ns Rej.KRS/7157/05/25; 19 stycznia 2007r. (sygn. akt SZ.XVII Ns Rej.KRS/9368/06/94); 28 sierpnia 2008r (sygn.. akt SZ.XVII Ns-Rej. KRS/6575/08/207); 20 września 2018r. (SZ.XIIINs-Rej.KRS/15618/18/522).

Stażysta

Agata Sz wajkowska  
04.12.2018