

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Wyszyńskiego 30
70-200 Szczecin

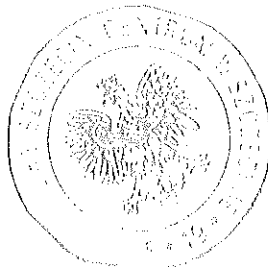
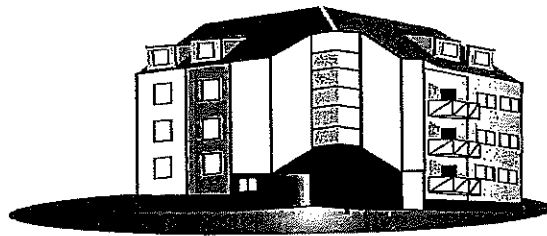
JEDNOLITY TEKST STATUTU

po uwzględnieniu zmian wprowadzonych
uchwałą nr 1/2022 z dnia 28.12.2022 r.
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej
„ODRA” w Policach

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODRA”

W POLICACH



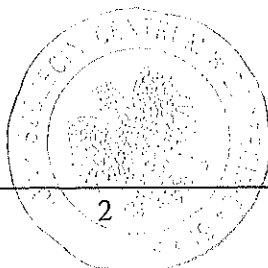
0 9 -02- 3353
Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

0 9 -02- 3353
Dokument zamknięty
Sm. 1-95
Starszy Sekretarz Sądowy
Agata Grzelak

SPIS TREŚCI

DZIAŁ PIERWSZY	3
POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA WSTĘPNE	3
ROZDZIAŁ 2. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	3
DZIAŁ DRUGI	5
CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	5
ROZDZIAŁ 1. POWSTANIE CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI	5
ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	9
ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA	11
ROZDZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	13
DZIAŁ TRZECI	15
ORGANY SPÓŁDZIELNI	15
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	15
ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE	15
ROZDZIAŁ 3. RADA NADZORCZA	24
ROZDZIAŁ 4. ZARZĄD	28
ROZDZIAŁ 5. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	30
DZIAŁ CZWARTY	31
TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	31
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	31
ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	31
ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	40
ROZDZIAŁ 4. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	44
ROZDZIAŁ 5. NAJEM LOKALI	46
ROZDZIAŁ 6. ZAMIANA LOKALI	46
ROZDZIAŁ 7. SPRZEDAŻ LOKALI	47
DZIAŁ PIĄTY	47
OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALU	47
DZIAŁ SZÓSTY	51
ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU	51
DZIAŁ SIÓDMY	51
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	51
ROZDZIAŁ 1. ZASADY OGÓLNE	51
ROZDZIAŁ 2. INWESTYCJE	53
ROZDZIAŁ 3. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI	54
DZIAŁ ÓSMY	55
POSTANOWIENIA KOŃCOWE	55



0 9 -02- 2003

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Gizelek

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODRA” W POLICACH

DZIAŁ PIERWSZY

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1. Postanowienia wstępne

§1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Odra” zwana dalej Spółdzielnią.

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Police ulica Piaskowa 101.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa zachodniopomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych, organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

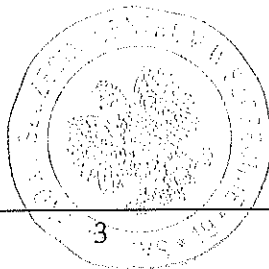
§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie: ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z dnia 20 lipca 2017r., Dz. U. z 2017r., poz. 1560 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1222 z późn. zmianami), innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

Rozdział 2. Cel i przedmiot działalności

§ 5

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.

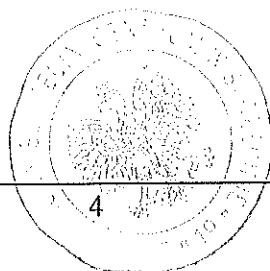


Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzebińska -02- 2002

§ 6

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi oraz miejscami postojowymi na parkingach pozostających w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni;
 - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
 - 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych;
 - 5) działalność społeczna i oświatowo- kulturalna.
2. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:
 - 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 2) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w tym lokali użytkowych, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 3) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 4) nabywa i sprzedaje grunty i inne nieruchomości;
 - 5) wynajmuje członkom i innym osobom grunty, miejsca postojowe na parkingach oraz inne nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni lub będące w jej użytkowaniu wieczystym;
 - 6) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi i niemieskalnymi stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 7) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi i niemieskalnymi nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości;
 - 8) prowadzi działalność społeczną, oświatowo- kulturalną.
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest z bezpośrednią realizacją celu, o którym mowa w § 5.
4. Dla realizacji celów wymienionych w § 5 Spółdzielnia może przystępować do organizacji gospodarczych, współdziałać na podstawie umów z różnymi przedsiębiorcami: osobami fizycznymi, prawnymi, jednostkami organizacyjnymi, którym odrębne ustawy przyznają zdolność prawną, wykonującymi we własnym imieniu działalność gospodarczą.



Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

DZIAŁ DRUGI

CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

Rozdział 1. Powstanie członkostwa w Spółdzielni

I. Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
 - 5) będąca założycielem spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u. s. m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub

Zgodność z oryginałem stwierdzam
nieprocesowy lub

Agata Grzelak

0 9 -02- 2020

w Szczecinie

ul. Wyszyńskiego 70-200 Szczecin

- w przypadku przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa. W przypadku niezachowania powyższego terminu nabywca korzysta z praw członkowskich dopiero od daty pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017 r.
7. W przypadkach określonych w ust.4 pkt 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust.4 pkt 1,2,3 i 4.
9. Członek Spółdzielni nabywa prawo do korzystania z pożytków od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust.4 pkt 1 i 3.
10. Osoba, o której mowa w ust. 4 pkt 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia wskazanych tam okoliczności do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt.2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt. 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt. 1.
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie pisma wysłane na uprzednio wskazany adres są uznawane za skutecznie doręczone .
12. Ustępy od 5 do 11 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ u.s.m., lub do ułamkowego udziału w

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sędzią Rejonowy

w Szczecinie
współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.
70-200 Szczecin

13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa na wskazany przez nią adres.
14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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 lub ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 14 i pozostają członkami Spółdzielni.

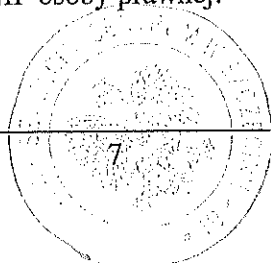
II. Członkostwo właścicieli

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom u.s.m., w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
6. Deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt. 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

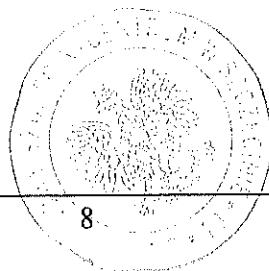


7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu Zarządu w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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 te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
13. Jeżeli prawo odrębnej własności zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami Spółdzielni.

III. Rejestr członków

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, PESEL, miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.



Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekrejarz Sądowy

Agata Grzelak

Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków

I. Prawa członków

§ 10

1. Członek Spółdzielni ma prawo do:

- 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
- 2) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
- 3) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części oraz prawo zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia, w trybie określonym w Statucie;
- 4) przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia;
- 5) zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia;
- 6) otrzymania odpisu statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie, otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
- 7) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni, wniosków dotyczących jej działalności;
- 8) udziału w nadwyżce bilansowej;
- 9) przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
- 10) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem i spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w statucie;
- 11) korzystania ze wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni na warunkach określonych w regulaminach;
- 12) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okolicznościach i w trybie określonych w Statucie Spółdzielni;
- 13) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w okolicznościach i w trybie określonych w Statucie Spółdzielni;
- 14) 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;
- 15) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

- 16) wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie całego lokalu lub części lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu;
- 17) zgłaszania projektów uchwał (popartych, przez co najmniej 10 członków) i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części – w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części;
- 18) zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części;
- 19) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia;
- 20) korzystania z innych praw określonych w Statucie.
2. 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.
3. Odpisy i kopie Statutu lub regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu członkowie otrzymują nieodpłatnie. Koszt wydania kopii pozostałych dokumentów ponosi osoba występująca o te kopie. Zasady i tryb udostępniania dokumentów oraz wysokość opłat za sporządzenie ich kopii określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Wniosek o wydanie kopii dokumentów członek Spółdzielni zainteresowany ich otrzymaniem winien złożyć na piśmie. Spółdzielnia jest zobowiązana wydać wnioskowane kopie w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia wniosku.

II. Obowiązki członków

§ 11

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:
- 1) przestrzegać postanowień Statutu, opartych na nim regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
 - 2) dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany;
 - 4) zawiadamić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
 - 5) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez terminowe uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, jak również uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię;

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

6) ~~uczestniczyć~~ zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich,
ul. Wesoła 30
70-200 Szczecin.
a w szczególności:

- a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów, dotyczących nieruchomości, których te kredyty dotyczą;
 - b) z tytułu poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność;
- 7) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym;
 - 8) korzystać wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom;
 - 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, szanować jej mienie i dbać o jego zabezpieczenie,
 - 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
 - 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń;
 - 14) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni zgłosił takie żądanie.
2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie lub w Statucie:

Rozdział 3. Ustanie członkostwa

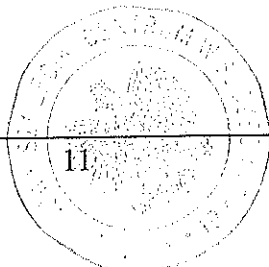
§ 12

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem, o którym mowa w § 8;
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 15;
- 4) likwidacji Spółdzielni.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy - 02- 2003

Agata Grzeńlik



§ 13

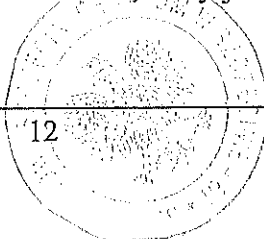
1. Członek Spółdzielni będący właścicielem, o którym mowa w § 8 może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

§ 14

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje skreślenia w rejestrze członków.

§ 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ u.s.m. uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.



Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzdałk

0 9 -02- 2020

5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa na wskazany przez nią adres.

Rozdział 4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 16

Od uchwał podjętych w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.

§ 17

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka od decyzji Zarządu w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 18

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

§ 19

1. 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.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

2. Postanowienia niniejszego Statutu nie ograniczają możliwości dochodzenia przez członków ich praw bezpośrednio na drodze sądowej bez konieczności wyczerpania drogi postępowania wewnątrzspółdzielczego. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 20

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. W takim wypadku dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

§ 21

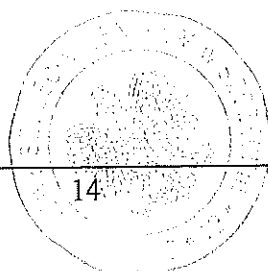
Prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym przysługuje członkom również od decyzji w sprawach skarg i wniosków skierowanych do organów Spółdzielni.

§ 22

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu dwóch miesięcy. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 23

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeśli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.



Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekrejarz Sądowy

Agata Grzeldajc 9 -02- 2023

DZIAŁ TRZECI

ORGANY SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 24

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.

§ 25

Kandydaci do Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 50 Statutu.

Rozdział 2. Walne Zgromadzenie

§ 26

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze;
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 3) Statutu Spółdzielni.

§ 27

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” przekracza 500 osób, dlatego Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Nie

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

można załączyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 28

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i połączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
3. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą brać udział w każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. 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.
5. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

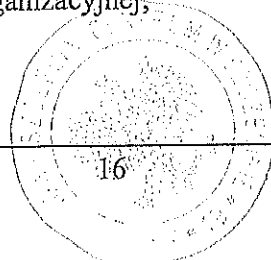
§ 29

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach;
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sędzią Sądowy

Azalia Grzela - 02-11



- 7) podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału oraz likwidacji spółdzielni;
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 12) uchwalanie zmian Statutu;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 14) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej;
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 30

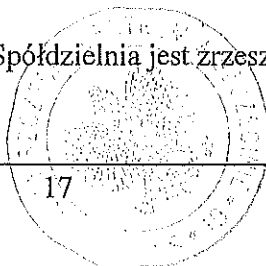
1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) 1/10 członków Spółdzielni;Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 31

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia:
 - 1) członkowie Spółdzielni;
 - 2) związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
 - 3) Krajowa Rada Spółdzielcza.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Orzełak



2. Zawiadomienie powinno 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.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej zawiadomienie powinno zawierać informacje o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Przez pisemne zawiadomienie wszystkich członków rozumie się umieszczenie pisma zawiadamiającego w indywidualnych skrzynkach korespondencyjnych usytuowanych na klatkach schodowych lub przy drzwiach wejściowych do segmentu jednorodzinnego oraz przez wywieszenie pisma zawiadamiającego na tablicach ogłoszeń w zasobach SM „Odra”.

§ 32

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie na 15 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane wraz z uaktualnionym porządkiem obrad, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia wywiesza się w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
4. Członkowie mają prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej nie później niż na 15 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej musi być złożone na piśmie oraz poparte - podpisane czytelnie, co najmniej przez 50 członków Spółdzielni. Winno ono zawierać imię i nazwisko kandydata oraz imiona i nazwiska osób zgłaszających, a także adresy ich zamieszkania. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie, pisemne oświadczenie o nienaruszaniu zakazu konkurencji, pisemne oświadczenie o niezaleganiu w stosunku do Spółdzielni z opłatami, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno skarbowe. Zgłoszenia bez powyższych załączników nie są uwzględniane. Zasady wyboru członków Rady Nadzorczej określa Statut.

§ 33

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 32 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę członków Spółdzielni obecnych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Poddaniem uchwały pod głosowanie wszystkim częściom Walnego Zgromadzenia – w rozumieniu art. 83 ust. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - jest objęcie jej porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni;
 - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej;
 - 3) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni;
 - 4) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej 1/4 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 34

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków tych organów.

§ 35

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

§ 36

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia spośród członków Spółdzielni wybiera się zwykłą większością głosów następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie trzech osób, do zadań której należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni (w tym pełnomocników osób prawnych) oraz przedstawicieli osób o ograniczonej zdolności lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych;
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał;
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowań i podawanie ich do wiadomości oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowań;
 - 2) Komisję wnioskową w składzie dwóch osób, do zadań której należy przyjęcie i uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad;

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

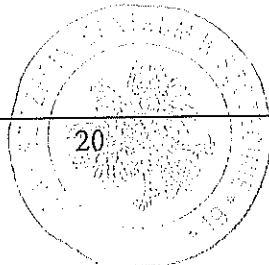
- 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza, sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują wszyscy członkowie komisji i przekazują ten protokół sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

§ 37

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać pięciu minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeśli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, Przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
6. W sprawach formalnych Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - 1) zamknięcia listy mówców;
 - 2) głosowania bez dyskusji;
 - 3) zakończenia dyskusji;
 - 4) zarządzenia przerwy.
7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
8. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 38

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza niecelowość głosowania pozostałych wniosków.



Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

09-02-2013

3. Każda uchwała, poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany kolejny numer (ten sam na wszystkich częściach Zgromadzenia), datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 39

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni. Możliwość przerwania obrad istnieje tylko jeden raz.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia przez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia. Postanowienia § 31 ust. 2 nie stosuje się.

§ 40

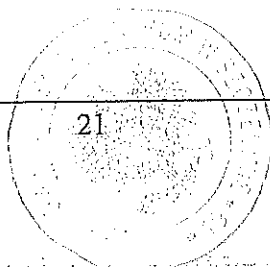
1. Z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie 7 dni od dnia odbycia obrad, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej. Protokoły przechowuje Zarząd, przez co najmniej 10 lat.
3. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły z wszystkich jego części.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Zwołujący Walne Zgromadzenie uprawniony jest do utrwalania przebiegu obrad za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

§ 41

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego, czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.

§ 42

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.



0 9 -02- 2003
Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

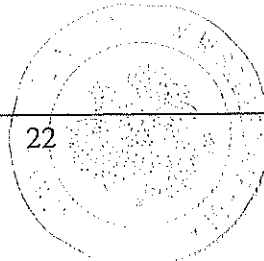
2. Protokół z Rady Nadzorczej, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 43

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 32 ust. 4 Statutu.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 32 ust. 4 Statutu.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej w ramach poszczególnych Okręgów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, sporządza Zarząd. Lista zawiera kandydatów, odrębnie dla każdego Okręgu (Części Walnego Zgromadzenia), wymienionych alfabetycznie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie tajne na każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. Kandydaci mogą dokonać swej prezentacji na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie Komisji mandatowo – skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których nazwiska i imiona kandydatów, reprezentujących poszczególne Okręgi, umieszczone są w kolejności alfabetycznej.

Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej danej części Walnego Zgromadzenia.

9. Głosujący stawia znak „X” przy nazwisku tego kandydata, na którego oddaje głos.
10. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) na karcie do głosowania zostały dopisane lub skreślone nazwiska;
 - 2) głosujący zaznaczył na karcie znakiem „X” większą liczbę nazwisk niż liczba osób wybieranych z danego Okręgu do Rady Nadzorczej;
 - 3) karta do głosowania została przekreślona, podarta lub w inny sposób uszkodzona.
11. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji każdej części Walnego Zgromadzenia ogłasza wyniki głosowania.



Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grześnik

0 9 -02- 0003

12. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy w ramach poszczególnych Okręgów uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, uwzględniając łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
13. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat przypada temu kandydatowi, który posiada niższy numer członkowski (dłuższy staż członkowski w Spółdzielni).
14. Na miejsce członka Rady Nadzorczej z danego okręgu, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady, jeżeli liczba członków Rady Nadzorczej w tym czasie jest mniejsza niż sześć. W takim przypadku mandat nowo wybranego członka Rady Nadzorczej trwa do końca jej kadencji.

§ 44

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 32 Statutu przewidziany był punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 45

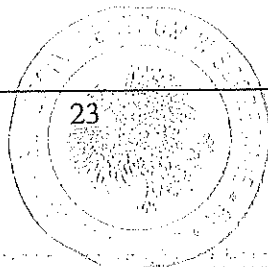
Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się odrębnie dla każdego członka Zarządu w sposób jawny.

§ 46

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie lub nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo Spółdzielnie reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanowi dla Spółdzielni kuratora.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od odbycia Walnego Zgromadzenia, jeśli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 47

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.



- Rozdział 3. Rada Nadzorcza
1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.
 2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
 3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.
 4. Ustępujący Członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.

§ 49

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, następuje w przypadku:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu;
 - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

§ 50

1. Rada Nadzorcza składa się z 6 – 9 osób, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Z każdego Okręgu, który odpowiada określonej części Walnego Zgromadzenia wybierany jest jeden członek Rady Nadzorczej. W Okręgach, w których liczba członków przekracza 600 do Rady wybieranych jest dwóch członków.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być członek Spółdzielni, który pełni funkcję we władzach wszelkich podmiotów mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o stałą dostawę usług oraz osoby wymienione w art. 57 Prawa spółdzielczego.

§ 51

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) Uchwalanie planów finansowo - gospodarczych, a w tym w szczególności:
 - a) remontów;
 - b) zatrudnienia i wynagrodzeń;
 - c) gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
 - d) pozostałej działalności gospodarczej – nie mieszkaniowej;



Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak 09-02-2011

e) inwestycji, w tym planów budownictwa mieszkaniowego.

2) Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Zarządu lub Walnego Zgromadzenia, w tym w szczególności:

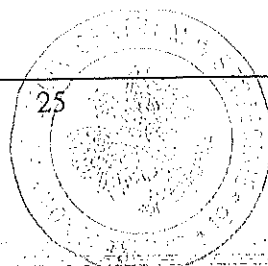
- a) organów Spółdzielni;
- b) gospodarki finansowej spółdzielni;
- c) gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- d) funduszu remontowego;
- e) funduszy celowych;
- f) używania lokali i porządku domowego;
- g) finansowania i rozliczania inwestycji budowlanych;
- h) najmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
- i) przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali;
- j) organizowania przetargów dla dostaw i usług wykonywanych przez obcych wykonawców.

3) Podejmowanie uchwał w sprawie:

- a) nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- b) przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich;
- c) przystąpienia do realizacji inwestycji budowlanych;
- d) przejęcia w Zarząd majątku niestanowiącego mienia Spółdzielni lub mienia jej członków;
- e) zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego lub pożyczki (do wysokości oznaczonej przez Walne Zgromadzenie);
- f) zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
- g) tworzenia funduszy własnych Spółdzielni innych niż określone w Statucie (w ramach obowiązujących przepisów);
- h) zawieszenia członka Rady w pełnieniu czynności;
- i) czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- j) ustanowienia pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia;
- k) stawek opłat eksploatacyjnych, nie zastrzeżonych do właściwości Zarządu;
- l) struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- ł) kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali budowanych dla członków spółdzielni.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy 09-02-2023

Agata Grzelak



SĄD REJONOWY
S. SZCZEPÓW-CENIŃCZAKI W SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

- 4) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
ul. Wyszyńskiego 30
- a) badanie okresowych tematycznych sprawozdań z działalności oraz sprawozdań finansowych;
 - b) kontrola wykonania planów finansowo-gospodarczych, uchwalanych bądź zatwierdzanych przez Radę;
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
 - e) badanie organizowanych przez Spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali;
 - f) badanie przeprowadzanych przez Spółdzielnię przetargów na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych;
 - g) uczestniczenie w pracach Komisji Przetargowej z głosem doradczym podczas postępowania przetargowego.
- 5) Wybór i odwołanie Zarządu oraz zawieranie umów o pracę z członkami Zarządu: w tym Prezesa i jego Zastępcy.
- 6) Podejmowanie decyzji, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany lub rozwiązany stosunek pracy.
- 7) Powoływanie komisji Rady.
- 8) Rozpatrywanie:
- a) skarg na działalność Zarządu;
 - b) odwołań od uchwał i decyzji Zarządu;
 - c) pism członków skierowanych bezpośrednio do Rady.
- 9) Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
- 10) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych wraz z rekomendacją.
- 11) Składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi.
- 12) Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych oraz przedstawienie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

§ 52

Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

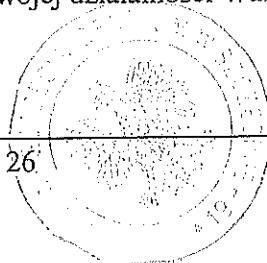
§ 53

Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelałak

09-02-2023



1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie nieobecności Zastępca Przewodniczącego albo Sekretarz, co najmniej raz na dwa miesiące.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie tygodnia od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Każdy członek Rady Nadzorczej obowiązany jest pełnić dyżury w siedzibie Spółdzielni co najmniej raz w roku.

§ 55

1. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 56

1. Rada Nadzorcza powołuje Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.

§ 57

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

§ 58

1. Za udział w posiedzeniach oraz za pełnienie dyżuru przysługuje członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Ryczałty wypłacane są w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie w drodze odrębnej uchwały. Wynagrodzenie to nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, określone w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2004 r. Nr 200, poz. 1679 z póź. zm.).
2. Za każdą nieobecność członka Rady w posiedzeniu miesięczny ryczałt ulega zmniejszeniu o kwotę wyliczoną według następującej zasady:

$$Kp = R/n$$

gdzie:

Kp - kwota potrącenia,

R - ryczałt miesięczny,

n - ilość posiedzeń i dyżurów, w których obowiązany był uczestniczyć członek Rady Nadzorczej w danym miesiącu.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Gyzalak 0 9 -02- 2013

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 60

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców powołuje na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 61

1. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w Spółdzielni, zgodnie z kryteriami ustalonymi przez Radę Nadzorczą oraz spełniać warunki art. 56 Prawa spółdzielczego.
2. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów kodeksu pracy.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu, odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 62

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali;
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
 - 4) zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu;
 - 6) zawieranie umów najmu lokali oraz dzierżawy gruntów;
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej;
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia, a także sporządzanie okresowych sprawozdań z działalności i przedstawianie ich Radzie Nadzorczej;
 - 11) zwoływanie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;

Zgodność z protokołem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

- 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
13) udzielanie pełnomocnictw;
14) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi;
15) ustalenie porządku obrad na Walne Zgromadzenie;
16) uchwalanie stawek opłat niezastrzeżonych do właściwości Rady Nadzorczej.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 63

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Postanowienia ust.1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 64

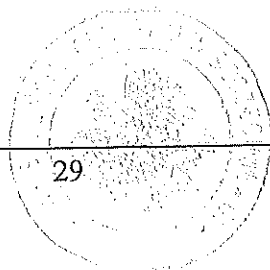
1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 65

1. Zarząd może udzielić 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, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak



Rozdział 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 66

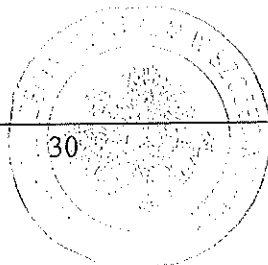
1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu; w takim wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności nie mogą wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
6. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

§ 67

1. W czasie dokonywania wyborów do Rady Nadzorczej i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego, tj., że spełniają warunki określone w paragrafie poprzednim.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa ust. 1 stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
4. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada większością 2/3 głosów.
5. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Gryzelak



09-02-2013

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 68

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

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

§ 69

1. Spółdzielnia realizując nowe inwestycje zaspokaja potrzeby mieszkaniowe osób ubiegających się o mieszkania w następującej kolejności:
 - 1) członkowie i osoby bliskie członków Spółdzielni w rozumieniu art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) osoby zamieszkałe na terenie Gminy;
 - 3) pozostałe osoby.
2. W przypadku budowy mieszkań wspólnie z innym podmiotem (np. Gmina, zakład pracy) współfinansującym inwestycje pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 obejmuje tylko mieszkania przypadające Spółdzielni zgodnie z umową o wspólnej realizacji inwestycji.

Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

I. Powstanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

§ 70

1. 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.
2. 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 do

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Wyszyńskiego 30
70-200 Szczecin

mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawach i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo małżonków - członków Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 71

1. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 127 Statutu.
2. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
5. 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.
6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 72

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a nadto 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) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu;

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzeluk

- 5) określenie lokalu mieszkalnego, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię oraz ewentualne pomieszczenia przynależne;
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat;
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy;
 - 8) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego;
 - 9) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania;
 - 10) określenie warunków rozwiązania umowy.
2. Osoba, o której mowa w ust.1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust.1 w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba, o której mowa w ust.1 jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 73

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego a kosztami budowy lokalu, uprawnioną albo zobowiązaną z tego tytułu jest osoba, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 74

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r., poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust.1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

§ 75

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała warunków umowy, o których mowa w § 72, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej w umowie.

II. Przejście spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

§ 76

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 są opłaty, o których mowa w § 127.

§ 77

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. Małżonek, o którym mowa w ust. 1 w razie przeniesienia własności, zobowiązuje się w umowie notarialnej do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

III. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

§ 78

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
 - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu;
 - 3) rozwiązania umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu za porozumieniem stron między Spółdzielnią a osobą, której przysługuje prawo lub w przypadku zrzeczenia się takiego prawa przez osobę, której to prawo przysługuje na rzecz Spółdzielni.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 127 Statutu za okres co najmniej 6 miesięcy;
 - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi albo
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 127, nie

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Sądowy

Agata Grzelak

SĄD REJONOWY
SEKCJA I - CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

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

§ 79

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem ustanawiania prawa odrębnej własności dla odzyskanych przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w prasie lokalnej
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wylicytowanej ceny ustalonej w wyniku przetargu oraz pozostałych opłat przewidzianych w Regulaminie ustanawiania prawa odrębnej własności dla odzyskanych przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych.

§ 80

Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osobie wyłonionej w trybie przetargu uiszcza ona opłaty, o których mowa w statucie. Przez postawienie lokalu do dyspozycji tej osobie rozumie się zawiadomienie jej o zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni protokołu przetargu.

§ 81

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, jeżeli spłaci całe zadłużenie wraz z odsetkami oraz inne koszty poniesione przez Spółdzielnię – o ile wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do tego lokalu na rzecz innej osoby.

§ 82

Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.

§ 83

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

Przepisów § 79 w ust. 1 pkt 1, 2 i 3 stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 85

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

IV. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 86

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal podlega zbyciu w trybie przetargu, 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 zgodnie z Regulaminem ustanawiania prawa odrębnej własności dla odzyskanych przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 127 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty ogłoszenia przetargu, a w przypadku konieczności opróżnienia, uprzątnięcia lub zabezpieczenia lokalu przez Spółdzielnię, również koszty z tym związane poniesione przez Spółdzielnię.
2. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)

§ 87

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami. Zapis § 86 ust. 2 stosuje się.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

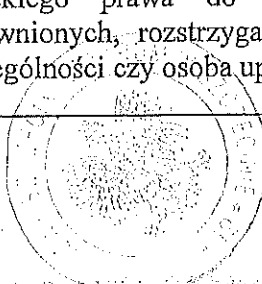
Agata Grzelak

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 pkt 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 127, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Przez określone w ust. 4 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia ze wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

V. Roszczenia

§ 88

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w Statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, 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 się w postępowaniu na podstawie nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności czy osoba uprawniona na podstawie



ust. 2 zamieszkiwała z tym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzyga 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 § 127.

§ 89

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 bądź 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. 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 wygasło.
3. W przypadku ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 89 ust. 1, na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego zalicza się dotychczasowy wkład mieszkaniowy.

VI. Przeniesienie na odrębną własność

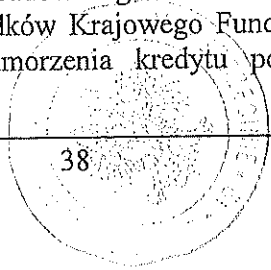
§ 90

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 127 Statutu;
- 3) w przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego funduszu mieszkaniowego także inne koszty, związane z rozliczeniem kredytu z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 91

W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu podlega odprowadzeniu przez



Agata Czuchra 9-22-2003

Spółdzielnię do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 05 grudnia 2002 roku o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z póź.zm),

§ 92

Członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu obciążając koszty przeniesienia własności, a w szczególności:

- 1) zawarcia umowy, tj. wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy;
- 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpis do księgi wieczystej.

§ 93

Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12 u.s.m., jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

§ 94

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 90 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek bądź wybudowali go jej poprzednicy prawni.

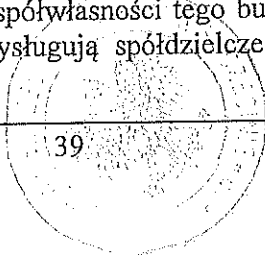
§ 95

Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystywaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

VII. Skutki likwidacji Spółdzielni

§ 96

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali



Stary Szczęcin, 12.12.2013
Stary Sekretarz Sądowy

Agata Gyzelak

0 9 - 02 - 0000

mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

Rozdział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 97

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.
5. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

§ 98

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 zobowiązany 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.

§ 99

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 z nim umowy o przeniesienie własności lokali. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na

wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. 70-200 Szczecin

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

§ 100

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 u.s.m., rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 101

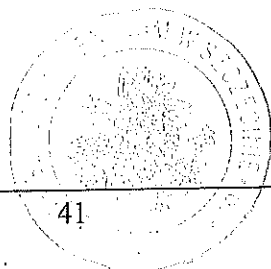
1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, a nadto w przypadku konieczności opróżnienia, uprzątnięcia lub zabezpieczenia lokalu przez Spółdzielnię, również koszty z tym związane poniesione przez Spółdzielnię.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 102

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 sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 u.s.m. oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Orzełak



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

§ 104

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających 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 ust.1 u.s.m.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od daty złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami albo spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności koszty:
 - 1) zawarcia umowy tj. wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy;
 - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 105

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe – po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisem art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 u.s.m.

§ 106

Jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 107

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stwierdzam

Starczy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu
jedenorodzinnego.
ul. Wyszyńskiego 80
70-200 Szczecin

2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 108

Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17¹⁴ lub 17¹⁵ u.s.m, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 109

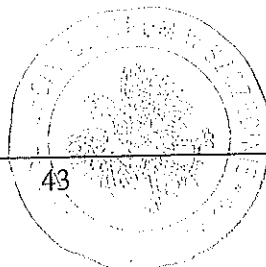
1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomość powstałą 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.

§ 110

Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych, w tym garaży wolno stojących oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych stosuje się odpowiednio przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹⁻¹³ i art. 17¹⁶⁻¹⁸ u.s.m.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak



Rozdział 4. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 111

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:

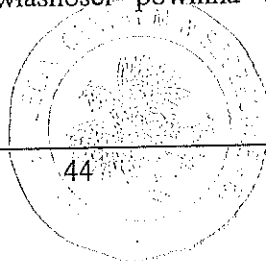
- 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu;
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat;
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego;
- 9) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 112

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta zobowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 113

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 111 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.



Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM
KLII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie § 114
ul. Wyszyńskiego 30

1. Umowa o budowę lokalu zalega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 111.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 111 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w ustawie i statucie, 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.

§ 115

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 111 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 § 111, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji powstaje obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 127 Statutu.

§ 116

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.

§ 117

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

§ 118

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.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

Przepisy § 111 – 118 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Rozdział 5. Najem lokali

§ 120

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - 1) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - 2) inne mieszkania uprzednio wynajmowane,
 - 3) inne mieszkania, w tym sfinansowane ze środków kredytowych – czasowo, za zgodą Rady Nadzorczej.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust.1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

§ 121

3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 122

Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.

§ 123

1. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
2. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej

Rozdział 6. Zamiana lokali.

§ 124

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne i z tej przyczyny nie podlega zamianie.

§ 125

Zamiany spółdzielczych własnościowych praw do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawa odrębnej własności lokalu mogą być dokonywane w drodze umów cywilno-prawnych

między osobami posiadającymi tytuły prawne do lokalu. Umowa zamiany lokali wymaga formy aktu notarialnego.

Rozdział 7. Sprzedaż lokali

§ 126

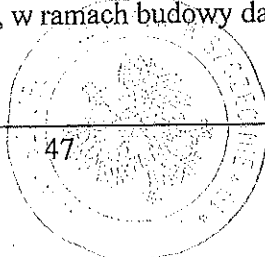
W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w niej lokali, ogólne warunki realizacji inwestycji określa Walne Zgromadzenie.

DZIAŁ PIĄTY

OPLĄTY ZA UŻYWANIE LOKALU

§ 127

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązane są 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 ust. 6.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali obowiązani są 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. 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 ust. 6.
5. Osoby, o których mowa w ust. 1-2 niniejszego paragrafu zobowiązane są ponadto uczestniczyć w ramach miesięcznych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu w spłacie:
 - 1) rat kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, w części przypadającej na ich lokal;
 - 2) rat wkładu budowlanego wraz z odsetkami, sfinansowanego przejściowo ze środków własnych spółdzielni, w ramach budowy danego lokalu.



Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia, w której udział wzięli właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 - 4 obejmują w szczególności:
 - 1) koszty administrowania i zarządzania nieruchomością;
 - 2) koszty bieżącej konserwacji, w tym: wyposażenia technicznego budynków, urządzeń zabawowych, obsługi pogotowia technicznego, utrzymania terenów zielonych itp.;
 - 3) koszty przeglądów technicznych, utrzymania czystości, ubezpieczeń majątkowych, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i inne;
 - 4) koszty z tytułu: energii elektrycznej, energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości (w tym gabarytów);
 - 5) odpisy na fundusz remontowy.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie, stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 128

1. Opłaty, o których mowa w § 127 wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie. Datą zapłaty dokonanej poza kasą Spółdzielni jest data uznania tą wpłatą rachunku bankowego Spółdzielni.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
5. Członek Spółdzielni nie może potrącać z opłat za używanie lokalu swoich należności od Spółdzielni.

§ 129

48

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

Członkowie Spółdzielni, oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 127 Statutu od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji.

§ 130

1. Opłaty, o których mowa w § 127 ust. 1 - 4 dzielą się na:
 - 1) niezależne od Spółdzielni, do których zaliczane są w szczególności: koszty energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych oraz opłaty z tytułu podatków i użytkowania wieczystego gruntu;
 - 2) zależne od Spółdzielni, do których zaliczamy pozostałe opłaty związane z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (w tym remontów), nie wymienione w pkt. 1.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 127 ust. 1 - 4 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. O zmianie wysokości opłat niezależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 127 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Przez pisemne zawiadomienie o zmianie wysokości opłat rozumie się umieszczenie pisma informującego o zmianie w indywidualnych skrynkach korespondencyjnych usytuowanych na klatkach schodowych lub przy drzwiach wejściowych do segmentu jednorodzinne.

§ 131

Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych, energii elektrycznej itp.

§ 132

Osoby zajmujące lokale należące do zasobów Spółdzielni bez tytułu prawnego ponoszą koszty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu (odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu) odpowiadające wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu, jednakże nie niższe niż koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na dany lokal.

Koszty te winny uwzględniać spłatę kredytu i innych zobowiązań zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokalu.

Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego nie korzysta z obniżenia stawki opłat, wynikającego z uzyskanych przez Spółdzielnię pożytków i przychodów.

§ 133

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 127 Statutu ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku. Podstawową jednostką

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

rozliczeniową jest: Imię, p. u. lokalu lub wskazania urządzeń pomiarowych. Dopuszcza się stosowanie innych jednostek rozliczeniowych, np.:

- 1) liczbę osób zamieszkałych w lokalu;
 - 2) lokal;
 - 3) udział w nieruchomości wspólnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określają uchwalane przez Radę Nadzorczą odpowiednie regulaminy.

§ 134

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 127 Statutu;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 127 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

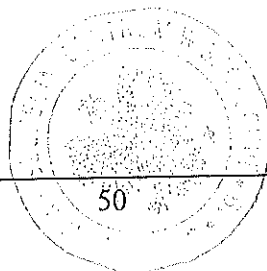
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, które są rozliczane indywidualnie z użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Różnica pomiędzy wpływami i wydatkami z funduszu remontowego danej nieruchomości przechodzi do pokrycia bądź do wykorzystania na rok następny.

§ 135

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 Spółdzielni.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowny

Agata Grzelak



DZIAŁ SZÓSTY

ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA

LOKALU

§ 136

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane.

DZIAŁ SIÓDMY

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Zasady ogólne.

§ 137

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki i zabezpieczenie tego kredytu lub pożyczki w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

§ 138

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz zasobowy i zasobów mieszkaniowych;
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
 - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
 - 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych;
 - 5) inne fundusze, tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzela

2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym, tworzonym przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, tj. przed 09 września 2017 r.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy oraz rozliczania wyniku finansowego, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 139

1. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Umorzenie środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego i zasobów mieszkaniowych oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, obciąża odpowiednio te fundusze.

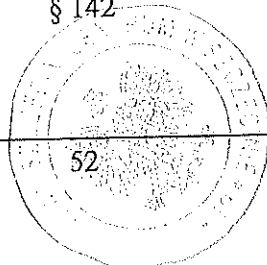
§ 140

1. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym oraz sprawozdaniem z badania sporządzonym przez biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

§ 141

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
2. Spółdzielnia odrębnie rozlicza i wykazuje w sprawozdaniach finansowych wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wynik z własnej działalności gospodarczej.
3. Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 127, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Sposób rozliczenia określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Do gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się także wynik z rozliczenia pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 135 ust. 1, po pomniejszeniu o podatek dochodowy.

§ 142



Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

0 3 - 22 - 1113

1. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może zostać przeznaczona na następujące cele:
 - 1) zwiększenie funduszu zasobowego lub zasobów mieszkaniowych;
 - 2) dofinansowanie funduszu remontowego;
 - 3) pokrycie kosztów remontów mienia Spółdzielni, przeznaczonego do wspólnego korzystania;
 - 4) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez członków na dzień 31 grudnia roku rozliczeniowego zgodnie z Regulaminem gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Stratę bilansową pokrywa się z funduszu w następującej kolejności:
 - 1) funduszu zasobowego i zasobów mieszkaniowych;
 - 2) funduszu udziałowego;
 - 3) funduszu remontowego.

Rozdział 2. Inwestycje

§ 143

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po uchwaleniu przez Walne Zgromadzenie programu inwestycji z określeniem: rodzaju i wielkości obiektu, lokalizacji i przeznaczenia oraz wskazania źródeł finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła).
2. Założenia organizacyjno-finansowe danej inwestycji uchwała Rada Nadzorcza. Założenia te winny ustalać w szczególności:
 - 1) krąg osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu - w ramach realizowanej inwestycji;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu (położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do niego),
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokali, w tym sposób finansowania kosztów budowy;
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego;
 - 5) inne postanowienia.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego przypadającego na dany lokal uchwała Rada Nadzorcza.

Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy prawa odrębnej własności lokalu następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
6. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć deweloperskich, o których mowa w § 126 jest możliwe w ramach programu inwestycyjnego Spółdzielni uchwalonego przez Walne Zgromadzenie.
7. Działalność, o której mowa w ust. 6, jest prowadzona przez Spółdzielnię na własny rachunek dla osiągnięcia zysku.

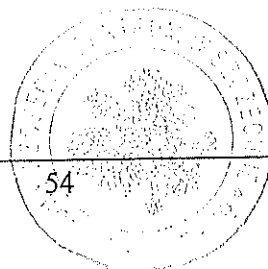
Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 144

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust.1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa art. 24¹ lub w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 145

1. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków finansowane są opłatami, o których mowa w § 127 Statutu.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 mogą być przeznaczone wyłącznie na cele, o których mowa w § 127 Statutu.
3. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni lub nabytego na podstawie ustawy mienia jej członków mogą być częściowo finansowane z nadwyżki bilansowej.



Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Grzelak

DZIAŁ ÓSMY

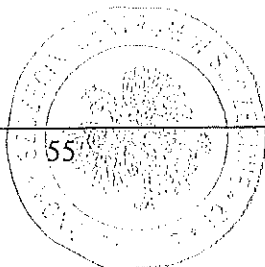
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 146

Zmiany niniejszego Statutu wchodzi w życie z dniem ich zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 147

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r., Nr 188 r., poz. 1848 z póź. zm.), ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 07 sierpnia 2013 r., poz. 1222 z póź. zm.) oraz innych ustaw.



Zgodność z oryginałem stwierdzam
Starszy Sekretarz Sądowy

Agata Gieplik