

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach

TEKST JEDNOLITY

Stan prawny – czerwiec 2023 rok

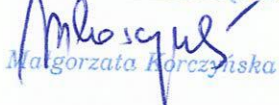
Uchwalony w dniach 15-16 maja 2018 r. Uchwałą Nr 9/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach

W tekście jednolitym Statutu uwzględniono zmiany wprowadzone:

- Uchwałą nr 9/2020 Walnego Zgromadzenia SM „Nad Regą” w Gryficach w dniach 20 - 21 sierpnia 2020 roku.
- Uchwałą nr 9/2021 Walnego Zgromadzenia SM „Nad Regą” w Gryficach w dniu 16 lipca 2021 roku.
- Uchwałą nr 9/2022 Walnego Zgromadzenia SM „Nad Regą” w Gryficach w dniu 20 czerwca 2022 roku.
- Uchwałą nr 10/2023 Walnego Zgromadzenia SM „Nad Regą” w Gryficach w dniu 26 czerwca 2023 roku.

Tekst jednolity Statutu (strony od 1 do 38) uwzględnia wszystkie zmiany
Zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia Spółdzielni

CZŁONEK ZARZĄDU


Małgorzata Korczyńska

PREZES ZARZĄDU


Waldemar Nowak

(podpisy Zarządu Spółdzielni)

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

CZĘŚĆ I.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Regą”

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gryfice.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu oraz:
 - ustawy z dnia 16 września 1982 r. „Prawo spółdzielcze”,
 - ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. „o spółdzielniach mieszkaniowych” zwanej dalej usm,
 - innych ustaw.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych związków i organizacji dla realizacji celów statutowych.
3. Spółdzielnia współpracuje na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi w kraju i zagranicą.
W szczególności Spółdzielnia może tworzyć spółdzielnie osób prawnych i spółki prawa handlowego oraz przystępować do już istniejących takich spółdzielni i spółek a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

DZIAŁ I. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4.

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

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - b) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - c) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - d) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - e) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - f) działalność obiektów kulturalnych,
 - g) wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych.
2. Powyższy przedmiot działalności spółdzielnia realizuje przez:
 - a) zarządza nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
 - b) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
 - c) zarządza nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
 - d) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,

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

- e) wynajmowanie członkom i innym osobom gruntów i innych nieruchomości stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
 - f) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
 - g) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - h) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - i) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - j) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni,
 - k) prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania, przetwarzania, przesyłania i dystrybucji energii cieplnej w wodzie gorącej, parze lub w innych nośnikach.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczno-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska w celu kształtowania wzajemnej spółdzielczej samopomocy i krzewienia kultury współżycia.

§ 6.

Dla realizacji zadań określonych w § 5 Spółdzielnia:

- 1) Prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) Zarządza nieruchomościami,
- 3) Prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 4) Prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania, przesyłania i dystrybucji ciepła na zasadach określonych ustawą Prawo energetyczne.

§ 7.

Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 8.

- 1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związana bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4, na przykład w zakresie:
 - a) Świadczenia odpłatnych usług remontowych wewnętrznych instalacji sanitarnych, elektrycznych i ogólnobudowlanych.
 - b) Wykonywania przeglądów technicznych budynków i instalacji (gazowej i elektrycznej).
 - c) Produkcję i sprzedaż ciepła na rzecz odbiorców, o których mowa w ustawie Prawo energetyczne.
- 2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust.1.
- 3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest walne zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 9.

- 1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
- 2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami spółdzielni.

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

3. Organem uprawnionym do określania kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

Rozdział 1. Powstanie członkostwa

§ 10

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 11

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) nabycia ekspektatywy własności,
 - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ~~ust. 4~~ usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem litery f),
 - f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach

przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Zarząd po powzięciu informacji o okolicznościach, o których mowa w ust. 1 podejmuje uchwałę w sprawie stwierdzenia powstania członkostwa, która stanowi podstawę wpisu do rejestru członków.

§ 12

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków składający się z dwóch części:
 - a) w pierwszej części wpisuje się imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi: ich nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę powstania członkostwa i jego ustania.
 - b) w drugiej części wpisuje się informację o zaległościach członka wobec Spółdzielni z tytułu użytkowania lokali: mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz zobowiązania z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

Rozdział 2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków spółdzielni

§ 13

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu, o których mowa w § 10 ust. 4 jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana – oraz dane dotyczące prawa do lokalu przysługującego osobie składającej deklarację. Za osobę nie posiadającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w §10.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
7. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

Rozdział 3. Prawa członków

§ 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - b) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością i realizacją zadań statutowych,
 - c) prawo do udziału w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
 - d) prawo żądania w trybie przewidzianym w ustawie i statucie do:
 - zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - e) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - f) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - g) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - h) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
 - i) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych,
 - j) prawo przeglądania rejestru członków,
 - k) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - l) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - m) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - n) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - o) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu, oraz przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - p) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - q) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - r) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Odpisy statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
3. Zasady i tryb udostępniania dokumentów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Koszty wydawanych dokumentów, odpisów i zaświadczeń ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub przeliczone 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.

Rozdział 4. Obowiązki członków

§ 15

Członek zobowiązany jest:

- a) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- b) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- c) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- d) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,
- e) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- f) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- g) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- h) niezwłocznie udostępnić lokal i pomieszczenia przynależne w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- i) na żądanie Spółdzielni niezwłocznie udostępnić lokal i pomieszczenia przynależne, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów i wykonania operatu szacunkowego wartości lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
- j) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- k) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- l) Wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

Rozdział 5. Ustanie członkostwa

§ 16.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje wskutek:

- a) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu lub najemcą lokalu,
- b) skreślenia z rejestru w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - wobec jej ustania.
- c) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- d) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- e) zbycia prawa odrębnej własności do lokalu lub udziału w tym prawie,
- f) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- g) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- h) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

**SĄD REJONOWY
SĄDOWE REJONOWE W SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Wyszyńskiego 30
70-200 Szczecin**

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Właściciel lokalu lub najemca może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej bytu prawnego.

DZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 18.

Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa oraz związane ze zmianą wysokości opłat za lokale, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.

§ 19

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 obowiązany podać uzasadnienie z pouczeniem członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 20

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
2. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego adresem, na co najmniej 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Jeżeli zainteresowany, prawidłowo powiadomiony o terminie Walnego

Zgromadzenia nie weźmie w nim udziału, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.

3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 21

1. W przypadku 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.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie członkom przewiduje Statut, powinny być doręczone pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym.
4. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia ich w terminie lub niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 22

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 23

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia jej złożenia. O sposobie załatwiania wniosków i skarg Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie złożenia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia, i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek niełoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 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.

§ 24

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej, powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia. O sposobie załatwiania wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie

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

to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

DZIAŁ IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1: Postanowienia ogólne

§ 25.

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do organów spółdzielni przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają oświadczenie pisemne lub do protokołu, iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym w § 51 ust. 2 Statutu oraz czy zalegają w stosunku do Spółdzielni z opłatami, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku gdy nie jest możliwe obsadzenie wszystkich mandatów wskutek otrzymania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów, przeprowadza się następną turę głosowania z udziałem tych kandydatów. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, następnej tury głosowania się nie przeprowadza, a wybór na nieobsadzone mandaty następuje w drodze losowania spośród kandydatów, którzy otrzymali równą liczbę głosów. Losowanie przeprowadza Komisja przeprowadzająca wybory do Rady Nadzorczej na ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
7. Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu. Ryczałt miesięczny Przewodniczącego Rady wynosi 81 %, Sekretarza Rady 17,5 %, a pozostałych członków Rady 15 % minimalnego wynagrodzenia obowiązującego w dniu 1 stycznia w danym roku kalendarzowym, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Rozdział 2: Walne Zgromadzenie

§ 26.

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

§ 27.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
2. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
3. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
4. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. 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 na członka Rady Nadzorczej.
8. Każdemu członkowi spółdzielni przysługuje jeden głos bez względu na ilość posiadanych praw do lokali.
9. Członkowie nie mający 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 na członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
10. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
11. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwia prowadzenie obrad może być on wyproszony lub usunięty z sali.

§ 28.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej i sportowo – rekreacyjnej,
- b) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- c) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- d) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- e) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- f) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- g) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- h) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- i) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,

- j) uchwalanie zmian Statutu,
- k) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
- l) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- m) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- n) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,

§ 29.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd może zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust.3, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, członkowie mają prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem jego pierwszej części. Do zgłoszenia należy dołączyć na piśmie: zgodę kandydata na kandydowanie, oświadczenie o nienaruszaniu zakazu konkurencji oraz oświadczenie o niezaleganiu przez kandydata wobec Spółdzielni z opłatami, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgłoszenia bez powyższych załączników nie są uwzględniane.

§ 30.

1. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadamia: członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Zawiadomienia o których mowa w ustępie 1 i 2 dokonuje się poprzez:
 - a. Ogłoszenie na stronie internetowej spółdzielni.

- b. Wywieszanie ogłoszeń na klatkach schodowych, oraz w siedzibie Spółdzielni.
- c. Związek Rewizyjny i Krajową Radę Spółdzielczą - listem poleconym.

§ 31.

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

§ 32.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami, godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia dla Spółdzielni kuratora.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi

członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 33.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia albo jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie albo jego część wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, Prezydium ostatniej części pełni jednocześnie funkcję Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania, powoływania komisji i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 34

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

Rozdział 3: Rada Nadzorcza

§ 35

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 36

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, przy czym 6 członków Rady wybiera się spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w zasobach w Gryficach i 3 członków Spółdzielni zamieszkałych w zasobach w Trzebiatowie.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Rozpoczyna się od wyborów na Walnym Zgromadzeniu i trwa do wyboru nowej Rady Nadzorczej na zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu odbywanym po upływie 3 lat od wyborów.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. W skład Rady nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.

§ 37

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

- a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- b) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- d) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
- e) nawiązania stosunku pracy przez członka Rady ze Spółdzielnią

§ 38

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka Rady Nadzorczej, którego kadencja trwa do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 39

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- a) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej, i kulturalnej,
- b) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - 1) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - 2) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - 3) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- c) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- d) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb których przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością,
- e) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- f) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- g) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- h) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- i) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- j) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- k) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- l) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym, oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- m) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- n) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- o) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- p) podejmowanie uchwał w związku ze zleceniem badania sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości oraz wyboru biegłego rewidenta,

- q) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - r) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe w lokalach garażowych wielostanowiskowych i domy jednorodzinne,
 - s) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno finansowych zadań inwestycyjnych realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
 - t) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - u) uchwalanie regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - v) uchwalanie regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - w) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - x) uchwalanie regulaminu organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - y) określanie lokali do wynajmu i określanie kryteriów wyboru najemców,
 - z) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 40

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

§ 41

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

§ 42

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

§ 43

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 44

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

Rozdział 4: Zarząd

§ 45

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 osób wybranych przez Radę Nadzorczą, w tym prezesa i dwóch członków Zarządu. Jednemu z członków Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć funkcję zastępcy prezesa.
3.
 - a) Kandydat na Prezesa Zarządu winien legitymować się wyższym wykształceniem oraz umiejętnością kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych.
 - b) Kandydat na Zastępcę Prezesa Zarządu winien legitymować się wykształceniem wyższym o kierunku budowlanym.
 - c) Rada Nadzorcza w drodze uchwały określa inne warunki jakim winni odpowiadać Członkowie Zarządu, nie wymienione w niniejszym przepisie.
4. Społeczny członek Zarządu winien być członkiem Spółdzielni.
5. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów kodeksu pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 46

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich działań, w tym decyzji i uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawach lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz w sprawach stwierdzenia nabycia albo utraty członkostwa,
 - b) zawieranie umów o budowlę lokali,
 - c) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - d) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych,
 - e) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - f) sporządzanie projektów planów gospodarczych, i programów działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej i sportowo – rekreacyjnej,
 - g) przygotowanie projektów uchwał poddawanych pod głosowanie Walnego Zgromadzenia i rady Nadzorczej,
 - h) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - i) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - j) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,
 - k) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i przygotowywanie pod względem formalnym i przedłożenie wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni,
 - l) udzielanie pełnomocnictw,
 - m) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - n) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - o) prowadzenie odrębnej dla każdej nieruchomości:
 - ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów, o których mowa w § 115,
 - ewidencji wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości.
 - p) W szczególnych przypadkach – umarzanie odsetek od spłaconych zaległości, na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą.

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

§ 47

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

§ 48

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

§ 49

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

Rozdział 5. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

§ 50

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Rada określa datę, do której członek Rady pełni funkcję członka Zarządu i w tym samym czasie nie pełni funkcji członka Rady. Data ta nie może wykraczać poza termin kadencji tej Rady.

§ 51

1. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w ust. 2, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.

O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe zwyczajne Walne Zgromadzenie.

§ 52

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

DZIAŁ V: GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 53.

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

§ 54

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdania roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

§ 55.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - c) fundusz remontowy,
 - d) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze to jest na dzień 09 września 2017 r.
3. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze własne:
 - a) fundusz inwestycyjny,
 - b) fundusz na działalność społeczną i oświatową-kulturalną.

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

3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe nie obciążające kosztów jej działalności.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 56.

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
3. Rada Nadzorcza określa zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

§ 57.

Ewentualna nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, przeznaczana jest uchwałą Walnego Zgromadzenia na:

- a) zwiększenie funduszy własnych Spółdzielni,
- b) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- c) sfinansowanie wydatków związanych eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 58.

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

- a) z funduszu zasobowego,
- b) z funduszu udziałowego,
- c) z funduszu remontowego Spółdzielni.

CZĘŚĆ II

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

DZIAŁ I. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 59.

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:
 - a) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym
 - c) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 lit. c również osobom, niebędącymi jej członkami.
3. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy dotyczące lokali mieszkalnych.

§ 60.

1. Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe członków według następujących zasad:
 - a) w pierwszej kolejności Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków, z którymi zawarła umowy określające kolejność przydziału – w kolejności numerów tych umów,
 - b) w przypadku braku zainteresowania członków, o których mowa w poprzednim punkcie, Spółdzielnia może przyjmować w poczet członków inne osoby.
2. Członkom, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy o kolejności przydziału i które nie zostały dotąd zrealizowane ze względu na zmiany przepisów w zakresie realizacji i finansowania budownictwa mieszkaniowego, o których mowa w ust. 1 lit. a. Spółdzielnia wysyła stosowne zawiadomienia, w których wyznacza termin do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu bądź zawarcia umowy o budowę lokalu, informując jednocześnie o skutkach niezachowania wyznaczonego terminu, o których mowa w ust. 1 lit. b.

§ 61.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię wolny w sensie prawnym lokal może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu.
3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

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

§ 62.

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności obowiązany jest objąć postawiony przez Spółdzielnię do jego dyspozycji lokal w terminie do 30 dni.
2. Po bezskutecznym upływie terminu na objęcie lokalu przez członka, Spółdzielnia służy prawo rozwiązania umowy o budowę lokalu z przyczyn leżących po jego stronie.

§ 63.

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części albo ze zmianą przeznaczenia lokalu lub jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego lub jego części miałooby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 64.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem 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 członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
3. Ponadto umowa powinna w szczególności zawierać:
 - a) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
 - b) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
 - c) sposób przekazania lokalu do użytkowania,
 - d) obowiązki obciążające członka,
 - e) obowiązki obciążające Spółdzielnię.
4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 65.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie. W wypadku gdy

przysługuje ono małżonkom wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 66.

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

- a) oświadczenie Spółdzielni o tytule prawnym do gruntu,
- b) określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
- c) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
- d) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- e) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- f) wstępną wysokość wkładu mieszkaniowego, termin i sposób jego wpłaty, to jest jednorazowo bądź ratalnie,
- g) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
- h) określenie terminu zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- i) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- j) termin ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
- k) określenie warunków, jakie członek obowiązany jest spełnić w związku z ubieganiem się o lokatorskie prawo do lokalu budowanego przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- l) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 67.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może rozwiązać umowę o budowę lokalu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 66 lit. d, f, lub nie objął lokalu w wyznaczonym terminie.
3. Członek może rozwiązać umowę o budowę lokalu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. Strony mogą w umowie ustalić inne, niż wskazane w ust. 2 i 3 warunki rozwiązania umowy.
5. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 66, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 66, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała

z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. Osoba, o której mowa w ust. 5, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 66.

§ 68.

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 69.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
 3. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
 4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 70.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, 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 danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - b) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 litera a), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 115, 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 pojęcie zwaloryzowany według wartości rynkowej należy rozumieć wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, o której mowa w art. 2 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

§ 71.

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

§ 72.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.

Rozdział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 73.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 10ust.5. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 74

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.

§ 75.

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

§ 76.

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

§ 77.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 115, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 78.

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

§ 79.

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

§ 80.

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

§ 81.

Przepisy niniejszego rozdziału / § 73-80 / stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

Rozdział 4. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 82.

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

- a) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- b) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

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

- c) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- d) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- e) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- f) wstępną wysokość wkładu budowlanego, termin i sposób jego wpłaty tj. jednorazowo bądź ratalnie,
- g) określenie terminu zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- h) termin ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- i) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.
- j) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 83.

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

§ 84.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 82 lit c i lit. f lub nie objął lokalu w wyznaczonym terminie.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 85.

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

§ 86.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy 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 więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 87

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

§ 88.

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepis § 32 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 89.

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

§ 90.

Przepisy niniejszego rozdziału / § 82 do 89 / stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Rozdział 5. Najem lokali

§ 91.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, garaże i miejsca postojowe w lokalach garażowych wielostanowiskowych członkom – osobom fizycznym i osobom prawnym oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczne – użytkowe lub brak popytu.
3. Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię, przysługuje członkowi Spółdzielni.
4. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

§ 92.

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

Rozdział 6. Zamiana mieszkań

§ 93.

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań typu lokatorskiego na mieszkania typu lokatorskiego odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 94.

1. Zamiana mieszkania polega na uzyskaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się spółdzielczego lokatorskiego prawa do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje przez:
 - a) zawarcie umowy między członkiem a Spółdzielnią o spółdzielcze lokatorskie prawo do innego lokalu mieszkalnego w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni;
 - b) umożliwienie członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej lokal mieszkalny w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni zamiany między sobą dotychczas użytkowanych lokali mieszkalnych.

§ 95.

Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni i najemcami lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji innych dysponentów wymaga zgody tych dysponentów.

§ 96.

1. Wniosek w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:
 - a) podpisanie z zainteresowanymi członkami umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ile członkowie ubiegali się zgodnie o zamianę mieszkań między sobą,
 - b) zaproponowanie zamiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali mieszkalnych, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany,
 - c) podpisanie z zainteresowanym członkiem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące innej osobie.
 - d) Podpisanie umowy o budowę lokalu mieszkalnego w związku z ubieganiem się o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
2. Realizacja wniosków o zamianę mieszkań członków, o których mowa w ust. 1 pkt. c i d następuje w kolejności numeru rejestru, o którym mowa w § 98.

§ 97.

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów mieszkaniowych.

§ 98.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków o zamianę lokali mieszkalnych typu lokatorskiego i udostępnia go zainteresowanym członkom.
2. Rejestr zawiera w szczególności: numer kolejny i datę wpływu wniosku, imię i nazwisko członka, numer rejestru członkowskiego, adres zamieszkania, określenie wielkości i położenia lokalu zgłoszonego do zamiany oraz wielkości i położenia lokalu wnioskowanego do uzyskania w drodze zamiany i data załatwienia wniosku. Rejestr może ponadto zawierać inne informacje dotyczące zamiany.

Rozdział 7. Sprzedaż lokali

§ 99.

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

DZIAŁ II. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

§ 100.

1. Na pisemne żądanie członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży albo miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia zobowiązana jest przenieść odrębną własność tych lokali po uprawnieniu się uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanowione w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlega przeniesieniu na własność na warunkach finansowych określonych w ustawie.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 101.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 66, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 115.

§ 102.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu: mieszkalnego, użytkowego lub garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 115.

§ 103.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w lokalu garażowym wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego lokalu garażowego, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe odpowiadają stosunkowi powierzchni użytkowej tego miejsca do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 115.

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

DZIAŁ III. WKŁADY

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 104.

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

§ 105.

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

- 1) zakres rzeczowy realizowanego zadania inwestycyjnego,
- 2) podział kosztów zaliczanych do realizowanego zadania inwestycyjnego:
 - a) na koszty ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku lub jego części (klatka) jeśli zgodnie z umową część ta stanowi odrębny przedmiot odbioru oraz na koszty ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich,
 - b) metodę rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych i garaży, jeśli takie są wybudowane w domu mieszkalnym,

- c) składniki kosztów budowy części mieszkalnej, które są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej oraz które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi,
 - d) ewentualne dopuszczenie różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność) oraz określenie kryteriów, według których to różnicowanie ma być stosowane,
- 3) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładów na podstawie rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów budowy,
 - 4) warunki wynikające z umów kredytowych, jeśli realizacja zadania inwestycyjnego finansowana jest kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię.

Rozdział 2. Wkłady mieszkaniowe

§ 106.

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wartości rynkowej lokalu wypłaconej osobie uprawnionej zgodnie z § 107.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz do pokrywania pozostałej części kredytu zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

Rozdział 3. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 107.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 104, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwotę zaległych opłat, o których mowa w § 115, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 108.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego w wartości nominalnej bez waloryzacji.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 109.

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa.
2. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

Rozdział 4. Wkłady budowlane

§ 110.

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

§ 111.

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

§ 112.

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 113.

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

3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należna wartość rynkowa lokalu zwracana jest w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

Rozdział 5. Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 114.

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

DZIAŁ IV. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 115.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w lokalach garażowych wielostanowiskowych, mają obowiązek uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych:
 - a) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) z działalnością społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo – rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - d) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal,
 - e) wpłatą na fundusz remontowy.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mają obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) działalnością społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo – rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - e) wpłatą na fundusz remontowy.

4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mają obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 1,
 - d) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
 - e) wpłatą na fundusz remontowy.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą korzystać odpłatnie na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią z działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo – rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
 - a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokali,
 - b) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 pkt 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Osoby korzystające z lokali spółdzielczych bez tytułu prawnego obowiązane są do uiszczania odszkodowania za korzystanie z nich na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 116.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 117.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uiszczać, o których mowa w § 115 od chwili postawienia im przez Spółdzielnię lokali do dyspozycji.

§ 118.

Wysokość opłat, o których mowa w § 115 ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości, jednostek rozliczeniowych takich jak: powierzchni użytkowej mieszkania, ilości osób korzystającej z lokalu, wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych dla danego mieszkania. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

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

§ 119.

1. Opłaty, o których mowa w § 115 wnosi się co miesiąc z góry do 15 – go dnia miesiąca. Za datę uregulowania należności uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 115 Statutu 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. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem przedstawić kalkulację wysokości opłat. Członkowie mogą kwestionować zasadność wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu – na drodze postępowania sądowego. Natomiast właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
5. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może naliczać odsetki w wysokości ustawowych. W przypadku zawarcia ugody o zapłatę bieżących i zaległych należności z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może umorzyć naliczone do dnia zawarcia umowy odsetki od zaległych należności.
6. Spółdzielnia tworzy listę dłużników którzy zalegają z należnościami w wysokości nie mniejszej niż 200 zł i w przypadku opłat czynszowych w wysokości odpowiadającej minimum 2 miesięcznych płatności.
7. Informacje o dłużnikach Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej przekazuje do Biura Informacji Gospodarczej w celu umieszczenia na listach – rejestrach dłużników.
8. Zawiadomienia o wysokości opłat czynszowych, zmianie ich wysokości, rozliczenia mediów oraz wszelką korespondencję z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz innymi osobami, którym służą prawa do lokali będących w zasobach Spółdzielni doręcza się przez umieszczenie ich w skrzynce listowej przynależnej do danego lokalu, a w razie wskazania przez w/w osoby innego adresu do korespondencji niż będące w zasobach Spółdzielni, korespondencję przekazuje się pod wskazany adres listem poleconym, przy czym koszt takiej korespondencji obciąża adresata.

DZIAŁ V. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 120.

Dodatkowym wyposażeniem lokalu jest wyposażenie poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, o charakterze trwałym, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu, a niestanowiące pierwotnego wyposażenia lokalu określonego w protokole zdawczo – odbiorczym.

§ 121.

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego

wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.

2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkaniowego lub użytkowego oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia lub uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

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

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

CZĘŚĆ III.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE



§ 122.

Członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 123

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy to jest po 8 września 2017 r. spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 124.

Niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem wpisania go do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 125.

1. Statut niniejszy został uchwalony uchwałą nr 9/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach odbytego w dniach 15-16 maja 2018 r.
2. Z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym niniejszego Statutu traci moc Statut uchwalony w dniu 22 listopada 2007 r. Uchwałą nr 1/2007 Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą”.

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

Stwierdzam, że niniejszy dokument odpowiada co do treści statutowi objętemu treścią wpisu
dokonanego w dniu 14.01.2004 r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej KRS 7974/03/266) wraz ze
zmianami dokonanymi w dniach:

27.07.2004 r. (sygn. akt SZ XVII Ns-Rej. KRS 8224/04/28),
05.10.2006 r. (sygn. akt SZ XVII Ns-Rej. KRS 7380/06/386)
09.01.2008 r. (sygn. akt SZ XVII Ns-Rej. KRS 12944/07/967).
18.10.2010 r. (sygn. akt SZ XIII Ns-Rej. KRS 10725/10/362)
25.08.2011 r. (sygn. akt SZ XIII Ns-Rej. KRS 10001/11/412)
18.06.2012 r. (sygn. akt SZ XIII Ns-Rej. KRS 7501/12/410)
17.06.2013 r. (sygn. akt SZ XIII Ns-Rej. KRS 7202/13/511)
23.01.2015 r. (sygn. akt SZ XIII Ns-Rej. KRS 160/15/43)
10.08.2015 r. (sygn. akt SZ XIII Ns-Rej. KRS 6537/15/717)
17.08.2017 r. (sygn. akt SZ XIII Ns-Rej. KRS 11872/17/957)
28.08.2018 r. (sygn. akt SZ XIII Ns-Rej. KRS 14650/18/527)
29.09.2020 r. (sygn. akt SZ XIII Ns-Rej. KRS 15212/20/689)
09.09.2021 r. (sygn. akt SZ XIII Ns-Rej. KRS 13832/21/798)
28.07.2022 r. (sygn. akt SZ XIII Ns-Rej. KRS 11445/22/779)
24.08.2023 r. (sygn. akt SZ XIII Ns-Rej. KRS 12613/23/290)



29.08.23
Starszy Sekretarz Sądowy
[Signature]
Sylvia Męczyńska