

## SPIS TREŚCI

SĄD REJONOWY  
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE  
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO  
w Szczecinie  
ul. Królowej Korony Polskiej 21  
70-495 Szczecin

<b>I. POSTANOWIENIA OGÓLNE</b> .....	<b>2</b>
Dział I: Postanowienia wstępne.....	2
Dział II: Członkowie.....	4
Rozdział 1: Prawa i obowiązki członków.....	4
Rozdział 2: Wpisowe i udziały.....	6
Rozdział 3: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	6
Dział III: Organy Spółdzielni.....	6
Rozdział 1: Walne Zgromadzenie.....	7
Rozdział 2: Rada Nadzorcza.....	9
Rozdział 3: Zarząd.....	12
Dział IV: Gospodarka Spółdzielni.....	13
1. Zasady ogólne.....	13
2. Zarządzanie nieruchomościami - używanie lokali i opłaty.....	15
<b>II POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE</b> .....	<b>19</b>
Dział I: Tytuły prawne do lokali.....	19
Rozdział 1: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	19
Rozdział 2: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.....	21
Rozdział 3: Odrębna własność lokalu.....	23
Dział II: Zamiana lokali.....	25
Dział III: Lokale użytkowe.....	26
Dział IV: Garaże.....	26
Dział V : Najem lokali.....	27
Dział VI : Prawo do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków.....	27
Dział VII: Wkłady mieszkaniowe, budowlane i inne opłaty - Postanowienia ogólne.....	29
Rozdział 1: Zwrot wkładu mieszkaniowego.....	31
Rozdział 2: Zwrot wkładu budowlanego.....	32
Rozdział 3: Postanowienia wspólne.....	32
Dział VIII: Przekształcenie i przenoszenie własności lokali.....	33
Rozdział 1 :Przekształcenie i przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	33
Rozdział 2 : Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, i do garażu, .....	34
Rozdział IX: Skutki ustania członkostwa.....	34
Rozdział 1: Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.....	34
Rozdział 2: Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu....	35
<b>III. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE</b> .....	<b>36</b>

# STATUT

## SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BRYZA” w Szczecinie

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### Dział I: Postanowienia wstępne.

##### § 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bryza” w Szczecinie.

##### § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecin.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

##### § 3.

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i związkach gospodarczych.

##### § 4.

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.

##### § 5.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982r. „Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1884; z 2004 r. ,Nr 99, poz. 1001; z 2005 4., Nr 122, poz. 1024, Nr 233, poz. 1993; z 2006r. Nr 94, poz. 651; z 2007 r., Nr 125, poz. 873), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116; z 2004 r. Nr 19, oz. 177; z 2005 r., Nr 122, poz. 1024; Nr 167, poz. 1398; Nr 260, poz. 2184; z 2006 r., Nr 165, poz. 1180; z 2007 r., Nr 125, poz. 873 ) i innych ustaw.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
  - 2) sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek.
  - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek.
  - 4) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi.
  - 5) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi.

3. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:
- 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, których budowa została sfinansowana z kredytu na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw ( Dz.U. nr 133,poz.564 z późn. zm.)
  - 3) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych
  - 4) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu - w tym w systemie komercyjnym.
  - 5) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 6) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 7) zarządza nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem ( współwłaścicielem ) tej nieruchomości
  - 8) buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia - ustanowienia prawa odrębnej własności lub sprzedaży tych domów na rzecz członków i osób nie będących członkami Spółdzielni.

#### § 6.

1. Spółdzielnia buduje również lokale mieszkalne przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego przeznaczone wyłącznie na potrzeby osób fizycznych. Na rzecz członków Spółdzielni ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a innym osobom fizycznym nie będącym członkami Spółdzielni - wynajmuje.
2. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność. W domach wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie podlega przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Zmiana statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna.

#### § 7.

Dla realizacji zadań określonych w § 4 i 5 Spółdzielnia:

1. nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
2. prowadzi działalność inwestycyjną również w systemie komercyjnym,
3. zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków i osób nie będących członkami Spółdzielni,
4. prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

#### § 8.

1. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności , o której mowa w § 5 ust.3 pkt 4 jest Walne Zgromadzenie.
2. Walne Zgromadzenie może upoważnić Radę Nadzorczą do określenia formy organizacyjno-prawnej w jakiej Spółdzielnia będzie prowadzić działalność, o której mowa w § 5 ust.3. pkt 4.

#### § 9.

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

§ 10.

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działalności Spółdzielni, o którym mowa w § 4.
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 decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 11.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa Spółdzielczego, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.
2. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

**Dział II: Członkowie.**

**Rozdział 1: Prawa i obowiązki członków.**

§ 12.

*Uchylony.*

§ 13.

*Uchylony.*

§ 14.

*Uchylony*

§ 15.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do przeglądania protokołu Walnego Zgromadzenia oraz pozostałych organów Spółdzielni w części, której treść nie narusza przepisów ustawy o ochronie danych osobowych,
- 6) prawo otrzymania odpisu Statutu oraz prawo wglądu do niego i regulaminów dotyczących działalności gospodarczej Spółdzielni uchwalonych na podstawie Statutu, po uprzednim pisemnym zgłoszeniu przez członka,
- 7) prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 8) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 9) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni na warunkach określonych w regulaminach wewnętrznych,
- 10) prawo ubiegania się o zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu

- mieszkalnego,  
12) prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu,  
13) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,

2. Wydanie członkom sporządzonych dokumentów może nastąpić w terminie 30 dni od daty zgłoszenia.  
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi do wglądu do dokumentów lub ich wydania, jeżeli naruszałoby to prawa osób trzecich lub jeżeli istnieje obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.

#### 4. uchylony.

### § 16.

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) *uchylony*
- 3) wnieść pełny wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w terminie ustalonym przez Zarząd, chyba że jest współmałżonkiem członka,
- 4) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem efektywności jej działania,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu bez wezwania do zapłaty przez Spółdzielnię,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 7) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości posiadanych udziałów
- 9) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 10) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym, korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 11) zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie ilości osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego,
- 12) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje.
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania odczytu wodomierzy oraz podzielników centralnego ogrzewania,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Spółdzielnię,
- 15) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu
- 16) udostępnić natychmiast lokal w przypadku okoliczności określonych w § 73 statutu.

### § 17.

#### *Uchylony*

### § 18.

1. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 19.

1. Skreślono
2. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrotowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku jak gdyby był nadal członkiem.

### § 20.

#### *Uchylony.*

§ 21.

*Uchylony.*

§ 22.

*Uchylony*

**Rozdział 2: Wpisowe i udziały**

§ 23.

*Uchylony*

**Rozdział 3: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

§ 24.

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, w sprawach bardziej złożonych w ciągu trzech miesięcy.  
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu.  
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złożył odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu zawiadomienie wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.  
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale na piśmie wraz z uzasadnieniem.  
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.  
O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazany przez niego adres na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia  
Jeżeli zainteresowany prawidłowo powiadomiony o terminie nie przybędzie, to Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
- 6... Uchwały organów Spółdzielni ze stosunku członkostwa powinny być doręczone członkom listami poleconymi lub bezpośrednio za pokwitowaniem,
7. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu.  
Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia w terminie lub nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu pozostawia się w aktach ze skutkiem doręczenia.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.  
Zawiadomienie o podjęciu uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

**Dział III: Organy Spółdzielni**

§ 25.

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Zarząd

2. Członek - osoba fizyczna - nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu lub jego części bierze udział przez swojego przedstawiciela ustawowego.

REGON 142010101  
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE  
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO  
w Szczecinie  
ul. Królowej Korony Polskiej 31  
70-505 Szczecin

## Rozdział 1: Walne Zgromadzenie

### § 26.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i może być podzielone na części, gdy liczba zrzeszonych członków Spółdzielni przekroczyła liczbę 500 członków.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. *Uchylony.*
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. *Uchylony.*
6. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia bez względu na ilość posiadanych lokali położonych w różnych nieruchomościach.
7. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni uczestniczą we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia
8. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
9. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i zaproszeni goście przez Zarząd Spółdzielni.

### § 27

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 6) oznaczenie najwyższej kwoty zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związków oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie;
- 11) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 13) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego

### § 28

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej drugiej wszystkich członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. W wypadkach określonych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się

odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, OW 1  
SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE  
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO  
w Szczecinie  
ul. Królowej Korony Polskiej 31  
40-005 Szczecin

## § 29

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części, Spółdzielnia zawiadamia wszystkich członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Pismne zawiadomienie członków zamieszkałych w zasobach spółdzielni następuje przez wywieszenie zawiadomienia na klatkach schodowych w budynkach stanowiących zasoby spółdzielni a członków niezamieszkałych w zasobach spółdzielni przez publikację zawiadomienia w jednej z gazet o zasięgu ogólnokrajowym. Zawiadomienie powinno zawierać, czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia pisemnie również związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

## § 30

1. 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.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków i żądania o których mowa w ust. 1, musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Zarząd zobowiązany jest do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni
5. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, to członkowie mają prawo zgłaszania kandydatów do Rady nadzorczej nie później niż na 15 dni przed posiedzeniem pierwszej części. Do zgłoszenia należy dołączyć pismną zgodę kandydata na kandydowanie oraz pismne oświadczenie o nienaruszaniu zakazu konkurencji, o którym mowa w § 37 statutu

## § 31.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
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 ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni. Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni
  - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej
  - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni



7. Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczeniu majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby członków uprawnionych do głosowania.
8. W sprawach zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość członków spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

#### § 32.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu; na tej samej podstawie uchwałę Walnego Zgromadzenia może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

#### § 33.

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej.
2. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia..

#### § 34.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, w protokole posiedzenia ostatniej części podsumowuje się wyniki głosowań wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

## Rozdział 2: Rada Nadzorcza

#### § 35.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 36.

1. Rada Nadzorcza składa się z 11-15 członków, wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów - członków Spółdzielni.  
Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem wskazana przez osobę prawną, posiadająca pełnomocnictwo.
3. Kandydaci do Rady Nadzorczej składają oświadczenie ( pisemne lub do protokołu ) iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 37 Statutu.
4. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni, wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów.  
Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów.  
Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów.  
Do organu Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do Rady Nadzorczej uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw kandydatowi.
6. Tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej Spółdzielni, sposób i warunki podejmowania uchwał określa Statut oraz przewidziany regulamin Rady Nadzorczej.

§ 37.

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi.  
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W wypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 38.

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie.

§ 39.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Wygąpienie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

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

§ 40.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, najbliższe Walne Zgromadzenie może dokonać wyboru do końca kadencji Rady Nadzorczej - innego członka.

§ 41.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz zaprezentowanie Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 10) uchwalanie regulaminu Zarządu,

- 11) ustalanie zasad i dokonywanie zaliczenia członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia lub jego części w warunkach określonych w Statucie,
- 14) uchylony,
- 15) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 16) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 17) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- 18) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 19) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 20) uchwalanie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz regulaminu rozliczania dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralnego ogrzewania i ciepłą wodę,
- 21) uchwalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- 22) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży,
- 23) uchwalanie zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych (równowartości spółdzielczego prawa do lokalu),
- 24) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- 25) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali, zamiany mieszkań i najmu lokalu,
- 26) uchwalanie regulaminów organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
- 27) określenie lokali przeznaczonych do wynajmu i określanie kryteriów wyboru najemców,
- 28) uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na członków po objęciu domu jednorodzinnego w używanie,
- 29) podejmowanie decyzji w sprawie nieodpłatnego przekazywania obiektów infrastruktury technicznej.
- 30) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 31) uchwalanie innych regulaminów i zasad wewnątrzspółdzielczych nie zastrzeżonych do właściwości Zarządu i Walnego Zgromadzenia.
- 32) wykonywanie uchwał Walnego Zgromadzenia lub upoważnień udzielonych przez Walne Zgromadzenie.

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

#### § 42.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz w miesiącu.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Za udział w posiedzeniach, członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Jeśli członek Rady Nadzorczej nie bierze udziału w posiedzeniu, wynagrodzenie mu nie przysługuje.

#### § 43.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej Komisji uczestniczą członkowie Zarządu, mogą też uczestniczyć zaproszone osoby.

§ 44.

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

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE  
III WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
PAJÓWEGO REJESTRU SĄDOWEGO  
w Szczecinie  
ul. Królowej Korony Polskiej 31  
71-485 Szczecin

§ 45.

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

§ 46.

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

### Rozdział 3: Zarząd

§ 47.

1. Zarząd składa się z 2 - 5 osób, w tym prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu zgodnie z przyjętym Regulaminem Rady Nadzorczej; odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga 3/4 oddanych głosów i pisemnego uzasadnienia. Procedurę odwołania Prezesa lub członków Zarządu Spółdzielni określa regulamin Walnego Zgromadzenia.
5. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnia wiąże umowy o dostawę, roboty i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 48.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) uchylony,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokalu,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu,
  - 6) zawieranie umów o przeniesieniu własności lokalu,
  - 7) zawieranie umów najmu lokali i dzierżawy gruntu oraz ustalanie wysokości czynszu,
  - 8) określanie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,
  - 9) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 10) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 11) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 12) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej

- 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia
- 14) zaciąganie pożyczek i kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 15) udzielanie pełnomocnictw,
- 16) kalkulacja i ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą i przedkładanie do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.
- 17) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
- 18) wykonywanie uchwał Walnego Zgromadzenia lub upoważnień udzielonych przez Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorczą.

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

#### § 49.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje 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.
3. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### § 50.

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.

### Dział IV: Gospodarka Spółdzielni

#### 1. Zasady ogólne

#### § 51.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, obciąża odpowiednio te fundusze.
4. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

#### § 52.

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

#### § 53.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 65.

#### § 54.

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami wyodrębnionych lokali są członkowie oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zarządza także:

- 1) nieruchomości służącymi prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo - kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- 2) nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu Cywilnego,
- 3) nieruchomościami nie zabudowanymi.

#### § 55.

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

#### § 56.

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.  
Z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni nie korzystają osoby nie będące członkami Spółdzielni.
3. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarte z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki.  
Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
4. Postanowienia ust.3 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

#### § 57.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz świadczeń socjalnych,
  - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych - odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz inwestycyjny,
  - 2) fundusz na działalność społeczną i oświatowo - kulturalną,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Środki finansowe zgromadzone na funduszach wymienionych w ust.1 pkt 1,2,3,4 i w ust.2 pkt 1,2, stanowią środki własne Spółdzielni.

#### § 58.

1. Ewentualna nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznaczona jest na zwiększenie funduszy własnych Spółdzielni:
  - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych
  - 2) fundusz zasobowy,

- 3) fundusz udziałowy,
  - 4) fundusz na działalność społeczną i oświatowo - kulturalną.
  - 5) fundusz inwestycyjny
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.  
W razie konieczności, w ciągu roku obrotowego, Rada Nadzorcza na podstawie uchwały może zezwolić na dodatkowy odpis na fundusz remontowy do wysokości poniesionych kosztów.

#### § 59.

1. Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy własnych Spółdzielni:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy,
  - 3) fundusz na remonty.
2. Decyzję z jakiego funduszu własnego zostaje pokryta strata bilansowa podejmuje uchwałą Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

#### § 60.

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznaczają się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

## 2. Zarządzanie nieruchomościami – używanie lokali i opłaty

#### § 61.

1. Akty wewnętrzne i porządkowe wydawane na podstawie niniejszego statutu, a także na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, wiążą wszystkie osoby fizyczne i prawne korzystające z lokali spółdzielczych
2. Członek, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni lub najemca, posiadający prawo do używania lokalu zobowiązany jest utrzymać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, przestrzegać ładu i porządku domowego, uczestniczyć w kosztach utrzymania nieruchomości na podstawie niniejszego statutu oraz korzystać z lokalu oraz nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych użytkowników nieruchomości.
3. Przekazany do dyspozycji lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
4. Zmiana przeznaczenia lokal z mieszkalnego na inne przeznaczenie lokalu lub odwrotnie, wymaga zgody Zarządu oraz odpowiednich organów administracyjnych.
5. W przypadku nie zasiedlenia lokalu postawionego do dyspozycji osób wymienionych w ust.1 Spółdzielnia pobiera opłaty jak za używanie lokalu łącznie z tzw. kosztami osobowymi naliczonymi za jedną osobę na podstawie niniejszego statutu. W przypadku, gdy zainstalowane w tym lokalu urządzenia pomiarowe wskażą inne wartości zużycia mediów – opłaty ustala się na podstawie wskazania tych urządzeń.

#### § 62.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte, na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mienie jej członków.
2. Przepis ust.1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości o których mowa w art.24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art.24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowę zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem ( właścicielami).

#### § 63.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w §62 ust.1 są finansowane opłatami, pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
  - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła, określonych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,

2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt.1 określone są przez Radę Nadzorczą

III WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
RAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO  
w Szczecinie  
ul. Królowej Korony Polskiej 31  
71-485 Szczecin

#### § 64.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.  
Zasada ta nie dotyczy kosztów opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie o którym mowa w ust.2 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### § 65.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów (niedopłaty) – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust.2 jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

#### § 66.

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymiany urządzeń wewnątrz lokalu.
2. Naprawy i wymiany wewnątrz lokalu obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciążają członka Spółdzielni.

#### § 67.

1. Finansowanie remontów realizowane jest zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 10 lat

#### § 68.

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, które wynajęły lub oddały w bezpłatne używanie część lub cały lokal są zobowiązane zawiadomić Spółdzielnię o osobach uprawnionych do korzystania z tego lokalu.
2. Umowy zawarte przez członka z osobą trzecią w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

#### § 69.

Zasady używania lokali w domach spółdzielczych oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 70.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem



- nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 56 ust. 1 i 2.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez wnoszenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 56 ust. 1 i 2.
5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uiszczać opłaty określone w ust. 1 albo 3 od chwili postawienia im lokali do dyspozycji.
6. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych przez Spółdzielnię.
7. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali
8. Koszty, o których mowa w ust. 1-3,5,6 w szczególności obejmują koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości: dostawa wody, energii, wywóz śmieci, koszty bieżącej konserwacji i napraw, remontów urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej, zieleni, placów, chodników, opłat za grunty, koszty zarządzania nieruchomością a ponadto koszty centralnego ogrzewania, eksploatacji dźwigów, odpisy na fundusz remontowy, koszty poniesione z usuwaniem awarii związanych z utrzymaniem zasobów spółdzielczych oraz koszty działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej zgodnie z zapisem ust. 6.
9. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
- 1) ewidencje i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4
  - 2) uchylony
10. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie § 5 ust.3 pkt. 5-7, a przychodami z opłat o których mowa w ust. 1-4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
11. W związku z wyższymi kosztami utrzymania lokali użytkowych wynikających z większej intensywności użytkowania nieruchomości wspólnych i innych dodatkowych kosztów ponoszonych z tego tytułu, Spółdzielnia może obciążyć lokale użytkowe w zwiększonej wysokości z tytułu eksploatacji i funduszu remontowego. Obciążenie przypadające na lokale użytkowe musi wynikać z kalkulacji przeprowadzanej przy ustalaniu stawki eksploatacyjnej dla danego roku.
12. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokość opłat o których mowa w ustępie 1-8 i 11 uchwała Rada Nadzorcza.
13. Ponadto członkowie, w ramach opłat za korzystanie z lokalu, uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczególnych.
14. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
- 1) stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
  - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
15. Odpowiedzialność osób o których mowa w ust. 14 pkt.1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres stałego ich zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
16. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie na podstawie Ustawy o ochronie praw lokatora i zasobie gminy
17. Odszkodowanie, o którym mowa w ust.16 odpowiada wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat Spółdzielnia może żądać od lokatora

odszkodowania uzupełniającego.

§ 71.

REGONOWY  
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE  
III WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
RAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO  
w Szczecinie  
ul. Królowej Korony Polskiej 31  
71-405 Szczecin

1. Opłaty, o których mowa w § 70, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 70 Statutu, Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości odsetek ustawowych.
4. W przypadku występowania zadłużenia wobec Spółdzielni dokonana wpłata zaliczana jest na najdalszą zaległość a przede wszystkim na przysługujące odsetki ustawowe bez względu na wskazanie w dowodzie wpłaty.
5. Członek, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni uprawniona do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
6. Na pisemny wniosek osób wymienionych w § 70 ust. 1- 4 Spółdzielnia przedstawia w ciągu 30 dni kalkulację wysokości opłat.
7. Członek, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni uprawniona do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz właściciel nie będący członkiem obowiązany jest wносить należne opłaty za używanie lokalu bez uprzedniego wezwania do zapłaty przez Spółdzielnię.  
W stosunku do osób uchylających się od wnoszenia należnych opłat, Spółdzielnia może skierować wniosek do Krajowego Rejestru Długów.
8. Członek, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni uprawniona do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz właściciel nie będący członkiem obowiązani są zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie ilości osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego.
9. Zmiana wysokości opłat za używanie lokalu w zakresie składników uzależnionych od ilości osób, nastąpi na podstawie pisemnego zgłoszenia i udokumentowania faktu wymeldowania osoby z lokalu.

§ 72.

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia osoby co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, 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 nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

§ 73.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.  
Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu, komisyjnie powiadomić o tym fakcie Policję, a gdy wymaga tego stan zagrożenia również Straż Pożarną.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby korzystającej z lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy; z czynności tych sporządza się protokół
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego oraz doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu zwłaszcza w zakresie sprawdzenia szczelności instalacji gazowej i skuteczności zerowania oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania.
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienie w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

## I POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

### Dział I: Tytuły prawne do lokali

#### Rozdział 1: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

##### § 74.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 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.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 70.

##### § 75.

1. Z członkiem ubiegającym 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 lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu
  - 2) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie wysokości kosztów budowy lokalu i ustalenie wstępnego wkładu mieszkaniowego, a także odwołanie się do zasad ustalania kosztów budowy wynikających z Regulaminu ustalonego przez Radę Nadzorczą
  - 5) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
2. Członek o którym mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.  
Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
  3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
  4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust.1 pkt 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona.
  5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. W przypadku poniesionych wspólnych kosztów dla danego zadania lub etapu, rozliczenie inwestycji nastąpi w terminie 6 miesięcy od dnia oddania ostatniego budynku do użytkowania.

§ 76.

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

§ 77.

*Uchylony.*

§ 78.

*Uchylony*

§ 79.

*Uchylony.*

§ 80.

*Uchylony.*

§ 81.

*Uchylony.*

§ 82.

1. W przypadku wybudowania mieszkań przy pomocy Krajowego Funduszu Mieszkaniowego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zostanie ustanowione w pierwszej kolejności na rzecz członków oczekujących, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. W przypadku braku chętnych spośród członków, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na rzecz osób zgłaszających się do Spółdzielni w kolejności zgłoszeń i deklarowanego terminu zgromadzenia wkładu.
3. W przypadku realizowania tej formy budownictwa, szczegółowe zasady ustanawiania spółdzielczego prawa do lokalu na rzecz osób, o których mowa w ust. 2 określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 83.

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

§ 84.

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłości Spółdzielni, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, chyba, że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia.

**Rozdział 2: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**

§ 85.

*Uchylony.*

§ 86.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna osoba, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię dodatkowego 3 miesięcznego terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. 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.
6. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Przed zawarciem umowy zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek lub osoba nie będąca członkiem jest obowiązany /a do uregulowania wszystkich należności wobec Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu w tym w szczególności zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 70
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu wykupu przez Spółdzielnię gruntu na własność
  - 4) wpłaty z tytułu wykupu na własność zabudowanego korytarza przynależnego do mieszkania
  - 5) wpłaty z tytułu wykupu na własność innych pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokalu mieszkalnego.
7. *Uchylony.*
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 87.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego praw, 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.

§ 88.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości o zapłatę, o których mowa w § 70, 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 stosuje się przepis art. 16 ustawy o własności lokali. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 89.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 140 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 5 nie może być wyższa od kwoty, jaka Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§ 90.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielnie księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 91.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 86 ust. 1, z tym że przysądzenie prawa na rzecz licytanta nie może nastąpić, jeżeli nie został on przyjęty na członka Spółdzielni.

§ 92.

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

§ 93.

Do prawa do domu jednorodzinnego przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio z zachowaniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 94.

Do spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, oraz do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### Rozdział 3: Odrębna własność lokalu

#### § 95.

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonych w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie wysokości kosztów budowy lokalu i ustalenie wstępnego wkładu budowlanego, a także odwołanie się do zasad ustaleń kosztów budowy wynikających z Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### § 96.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 95, 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 lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Postanowienia § 100 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli zbywca tego prawa przyczynił się w sposób pośredni lub bezpośredni do wyrządzenia szkody Spółdzielni o znacznej wartości.

#### § 97.

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 tych warunków umowy określonych w § 95 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Terminy wypowiedzenia określa umowa.

#### § 98.

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. W przypadku poniesionych wspólnych kosztów dla danego zadania lub etapu, rozliczenie inwestycji nastąpi w terminie 6 miesięcy od dnia oddania ostatniego budynku do użytkowania.

#### § 99.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej

w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Termin ten może ulec przedłużeniu w przypadku braku potrzebnych decyzji administracyjnych.

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.
3. W celu zabezpieczenia majątkowego Spółdzielnia może odmówić ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje ekspektatywa prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli członek przyczynił się w sposób pośredni lub bezpośredni do wyrządzenia szkody Spółdzielni o znacznej wartości.
4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty o których mowa w § 70 statutu. Zarząd może przesunąć termin wnoszenia opłat o 1 miesiąc w przypadku wykończenia lokalu mieszkalnego we własnym zakresie – w nowo – oddanym budynku.

#### § 100.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię 3 miesięcznego terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. chyba, że zachodzą przesłanki określone w §13 ust.5 zdanie drugie.

#### § 101.

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

#### § 102.

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 przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość w której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

#### § 103.

Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym w art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 104.

Jeżeli właściciel lokalu zalega z zapłatą należnych od niego opłat za okres 3 miesięcy 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 na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w 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.

#### § 105.

Przepisy § 95 – 98 statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.



## Dział II: Zamiana lokali.

### § 106.

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

### § 107.

1. Zamiana mieszkania polega na uzyskaniu prawa do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
  - 1) uzyskanie innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
  - 2) umożliwienie wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni członkom lub osobom nie będących członkami Spółdzielni posiadający różne tytuły do lokali.  
Zarząd może umożliwić wzajemną zamianę lokali mieszkalnych o różnych tytułach uprawnień pomiędzy osobami będącymi lub nie będącymi członkami spółdzielni posiadającymi lokale mieszkalne w zasobach Spółdzielni, a osobami zajmującymi lokale w budynkach nie stanowiących własności Spółdzielni.
3. W ramach zamiany mieszkania nowy członek Spółdzielni wnosi wkład mieszkaniowy lub jego część według wartości rynkowej.  
Wykluczony członek rozliczany jest z wkładu mieszkaniowego lub jego części według zasad obowiązujących na dzień utraty prawa do lokalu.

### § 108.

1. Wniosek w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:
  - 1) ustanowienie spółdzielczych praw do lokalu, o ile członkowie ubiegali się zgodnie o wymianę mieszkań między sobą,
  - 2) zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali lecz nie wskazali przedmiotu zamiany,
  - 3) ustanowienie na rzecz członka prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze prawo innej osoby do lokalu,
  - 4) ustanowienie na rzecz członka prawa do nowo wybudowanego mieszkania.

### § 109.

Zamiana między członkami Spółdzielni i najemcami lokali pozostających w dyspozycji samorządu terytorialnego bądź innych dysponentów wymaga ich zgody

### § 110.

Przy rozliczeniu z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa Spółdzielczego.

### § 111.

Szczegółowe zasady ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.  
W szczególnych okolicznościach Rada Nadzorcza może uchwalić odstępstwo od zasad określonych regulaminem. Od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę pobiera się jednorazową opłatę w wysokości 30 zł.

§ 112.

Postanowienia Statutu dotyczące zamiany lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio do zamiany lokali użytkowych i garaży.

### Dział III: Lokale użytkowe

§ 113.

1. Lokal użytkowy może być używany przez członka – osobę fizyczną lub prawną - wyłącznie na cel określony w umowie lub przydziale.
2. Zmiana sposobu korzystania z lokalu użytkowego przydzielonego jak i nabytego, wymaga każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni.

### Dział IV: Garaże

§ 114.

1. Garażem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal użytkowy oraz miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym wybudowanym na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub stanowiącym jej własność.
2. Nie ustanawia się odrębnej własności do garaży blaszanych.
3. Członkom Spółdzielni będącym najemcami garaży w rozumieniu ust.1, którzy wnieśli wkład garażowy w wysokości pokrywającej w całości koszty budowy zajmowanego garażu, przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu i ustanowienie odrębnej własności garażu.
4. Członkom Spółdzielni będącym najemcami garaży w rozumieniu ust.1, którzy wnieśli wkład garażowy w wysokości pokrywającej część kosztów budowy zajmowanego garażu, będzie przysługiwało roszczenie o ustanowienie własnościowego prawa do garażu i ustanowienie odrębnej własności garażu po uzupełnieniu wkładu na pokrycie pełnego kosztu garażu.  
Do przeliczenia wkładu stosuje się odpowiednio postanowienia § 140.

§ 115.

1. Spółdzielnia może budować garaże w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności garażu.
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek obowiązany jest zawrzeć umowę o budowę garażu i wnieść wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy danego garażu.  
Wysokość i termin wpłaty określa w /w umowa.

§ 116.

1. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie samochodu członka lub wspólnie zamieszkałych z nim osób.
2. Członek nie może dokonywać przeróbek i zmian niezgodnych z przeznaczeniem garażu.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu, członek obowiązany jest garaż opróżnić i wydać Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od daty wygaśnięcia prawa.

§ 117.

Zasady korzystania z garaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## Dział V: Najem lokali

### § 118.

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni.
2. Z osobami którym wygasło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego z powodu wykluczenia lub wykreślenia Zarząd może zawrzeć umowę najmu dotychczas zajmowanego lokalu.
3. Roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu przysługuje osobie, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki najmu według kryteriów ustalonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Rada Nadzorcza określa, które lokale będą przeznaczone do wynajmu.

### § 119.

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, jego przedmiot określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia ustalonej w regulaminie kwoty stanowiącej zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim się znajdujących oraz wierzytelności Spółdzielni z tytułu czynszu i innych opłat. Dla osób o których mowa w § 118 ust.2 zabezpieczenie to stanowi posiadany na tym lokalu wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Do stosunku najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących ustaw

### § 120.

Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o przydział tego lokalu na prawach spółdzielczych.

## Dział VI: Prawo do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków.

### § 121.

1. Przed przystąpieniem do realizacji programu budowy lub zadania inwestycyjnego ( zespołu budynków wznoszonych jednocześnie ) w ramach programu budowy, Zarząd dokonuje w formie umowy przydziału działki/ działek pod budowę domów dla poszczególnych członków. Umowa ta zawiera postanowienie o obowiązkowym zarządzaniu przedmiotową nieruchomością przez Spółdzielnię. Umowa o przydziale działki / działek pod budowę innych domów mieszkalnych powinna określać usytuowanie lokali mieszkalnych poszczególnych członków. Jeżeli umowa o przydziale działki pod budowę domu ma należeć do obojga małżonków, wówczas przynajmniej jeden z nich musi być członkiem Spółdzielni.
2. Umowa o przydziale działki uprawnia do objęcia i używania domu wybudowanego na działce a następnie oddania go w najem lub bezpłatne używanie na warunkach określonych w § 68 oraz nabycia jego własności na warunkach określonych w § 125 Statutu.
3. Szczegółowe zasady zawierania umów o przydziale działek pod budowę domów dla poszczególnych członków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. W przypadku realizacji budowy domu przez członków Spółdzielni, Zarząd zawiera porozumienie z poszczególnymi członkami ustalając zakres robót wykonywanych przez członków, terminy rozpoczęcia i zakończenia robót, obowiązki Spółdzielni i członka oraz konsekwencje wynikające z nie wykonania porozumienia.
5. Uchylenie się od skutków prawnych od umowy o przydziale, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić w przypadku:
  - 1) wyłączenia z programu Spółdzielni budowy domu na przydzielonej działce na skutek decyzji właściwych organów lub gospodarczej konieczności,

- 2) nie wniesienia przez członka wkładu budowlanego (zaliczki na wkład budowlany) w terminie wskazanym przez Zarząd,
- 3) nie objęcia domu w używanie w terminie wskazanym w § 123 ust.2.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA  
"CENTRUM" w SZCZECINIE  
(III WYDZIAŁ GOSPODARSTWA  
RAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO)  
w Szczecinie  
ul. Królowej Korony Polskiej 31  
71-495 Szczecin

#### § 122.

1. Umowa o przydziale działki pod budowę domu i wynikające z tego uprawnienia, o których mowa w § 121 ust. 2 Statutu może być zawarta z osobami fizycznymi i należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków albo z osobą prawną.
2. Umowa o przydziale działki pod budowę domu może być zawarta z obojgiem małżonków lub jednym z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, obowiązuje obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.  
Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa do wspólności działki pod budowę domu  
W kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie, mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności działki pod budowę domu. Jednakże sąd stosując odpowiednie przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
4. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadła działka pod budowę domu, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.  
Małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesiące od dnia w którym przypadło mu prawo do działki.
5. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 4 Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 3 miesiące uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego nie zachowanie.  
Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia podejmie uchwałę o wygaśnięciu prawa do działki.

#### § 123.

1. Zezwolenie na objęcie domu w używanie udziela członkowi Zarząd po ukończeniu budowy domu, wstępnym rozliczeniu kosztów budowy i uzupełnieniu przez członka wkładu budowlanego (zaliczki na wkład budowlany) do wysokości wynikającej z rozliczenia.  
Za zgodą właściwego organu udzielenie zezwolenia może nastąpić przed ukończeniem jego budowy, jednak po przystosowaniu do używania co najmniej dwóch izb.
2. Członek powinien objąć dom w używanie przed upływem trzydziestu dni od daty otrzymania zezwolenia o którym mowa w ust. 1.  
Niedotrzymanie tego warunku powoduje skutki określone w § 121 ust. 5 pkt. 3.  
W uzasadnionych przypadkach Zarząd na wniosek zainteresowanego członka złoży w terminie 15 dni od daty otrzymania przez niego zezwolenia na objęcie domu w używanie – może przesunąć termin objęcia domu.
3. Przekazanie domu w używanie następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego. Protokół powinien zawierać między innymi opis stanu wykończenia i wyposażenia dom

#### § 124.

Szczegółowe zasady używania domów oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 125.

1. Po zakończeniu realizacji określonego zadania inwestycyjnego oraz po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejściu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów, Spółdzielnia przenosi na członków własność domów wraz z prawami do działek.
2. Równocześnie z przeniesieniem własności domu następuje zabezpieczenie przyjętych zobowiązań przez ustanowienie hipoteki o ile wierzyciel zastrzegł sobie tę formę zabezpieczenia.
3. Jeżeli wkład budowlany stanowi przedmiot wspólności majątkowej małżeństwa będących członkami Spółdzielni, przeniesienie własności domu następuje na oboje małżonków.
4. Koszty związane z przeniesieniem własności domu i ustanowienie hipoteki obciążają członka.
5. Przejście własności domu na warunkach określonych w niniejszym paragrafie i w terminie oznaczonym przez Zarząd jest obowiązkiem członka.  
Nie wywiązanie się z tego obowiązku stanowi podstawę do wykreślenia go z rejestru członków Spółdzielni.

§ 126.

1. Członek Spółdzielni pokrywa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na objęty przez niego dom w używaniu.  
Szczegółowe zasady rozdziału kosztów ustala Rada Nadzorcza.
2. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem uzyskania zezwolenia na objęcie domu w używanie a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym nastąpiło przejście domu względnie w wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkałymi opuścił dom po wygaśnięciu prawa jakie mu do tego domu przysługiwało.
4. Członek korzystając ze świadczeń i usług Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z użytkowaniem domu ponosi opłaty w wysokości rzeczywistych kosztów tych świadczeń i usług.
5. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat o których mowa w ust. 1.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może pobierać odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.

§ 127.

Koszty działalności Spółdzielni obciążają członków zaspokajających swoje potrzeby mieszkaniowe w formie określonej w § 5 ust. 3 pkt.7 Statutu proporcjonalnie do wartości zadania inwestycyjnego realizowanego w tej formie w stosunku do ogólnej wartości zadań inwestycyjnych Spółdzielni realizowanych w pozostałych formach.

**Dział VII: Wkłady mieszkaniowe, budowlane i inne opłaty - Postanowienia ogólne**

§ 128.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych związanych z budową, zgodnie z postanowieniami statutu i zawartymi umowami.

§ 129.

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.  
Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.  
Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłacanego innej osobie, o której mowa w § 135 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tą osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnią zawiera umowę o budowę lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązanie do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
4. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

5. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
6. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy i zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
7. Osoba wykreślona lub wykluczona, która utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może ubiegać się ponownie o tytuł prawny do tego lokalu, pod warunkiem wniesienia wkładu mieszkaniowego według aktualnej wartości rynkowej przedmiotowego lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Spółdzielnię. Dotychczasowy wkład mieszkaniowy waloryzuje się według zasad obowiązujących w dacie wygaśnięcia prawa do lokalu

#### § 130.

1. Spółdzielnia realizuje nowe inwestycje mieszkaniowe ze środków własnych i ze środków własnych członków Spółdzielni z ewentualną możliwością zaciągnięcia przez Spółdzielnię kredytów bankowych. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami o finansowaniu budownictwa mieszkaniowego członkowie uczestniczą w kosztach budowy mieszkań poprzez wnoszenie wkładów budowlanych pokrywających całość kosztów budowy przypadających na dany lokal.
2. Podstawą ustalenia wysokości powyższych wkładów budowlanych jest rzeczywisty koszt budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu zwany dalej kosztem członkowskim. Jednostką rozliczeniową jest jednostka odbioru i zasiedlenia tj. budynek, budynki jako częściowy etap lub etapy inwestycyjne.
3. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wkładu budowlanego lub mieszkaniowego poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 128 dokonuje się w dwóch etapach
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię
4. Rozliczenie kosztów inwestycji poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających :
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi ( w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich ),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania ( np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi ),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań w uzasadnionych sytuacjach.
5. W przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej w systemie komercyjnym, o której mowa jest w §7 ust 2 statutu nabywcy nowowybudowanych lokali – członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami Spółdzielni wnoszą zaliczki na poczet zakupu tych lokali. Szczegółowe zasady realizacji tych inwestycji określa Regulamin rozliczania kosztów inwestycji oraz ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalenia ceny sprzedaży lokali.

#### § 131.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali do których mają być ustanowione prawa określone w § 128, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 132.

Rozliczanie kosztów budowy - zatwierdzanie ostatecznej ceny 1 m2 pow. użytkowej lokali nowo oddanych do użytku  
uchwała Rada Nadzorcza.

§ 133.

1. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużeń z tytułu nie wniesionej przez nikogo części wkładu.
2. W innych przypadkach ekonomicznie uzasadnionych, Zarząd może rozłożyć na raty nieoprocenowane wniesienie wkładu budowlanego przez członka.

§ 134.

1. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.
2. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są obowiązani uzupełnić wkład budowlany.

## Rozdział 1: Zwrot wkładu mieszkaniowego

§ 135.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 75 w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalna kwota umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 70, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Wartość rynkową lokalu, co do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
4. Wypłata osobie uprawnionej należności z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następuje w terminie 14 dni od dnia zapłaty ceny sprzedaży tego lokalu przez jego nabywcę.

§ 136.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 81 występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej określonej na dzień wygaśnięcia prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającego na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wkładu mieszkaniowego lub jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 30 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 137.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego

- członka z tytułu przypadającego na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredyt na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wkładu mieszkaniowego lub jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
  3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 30 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w wyniku zamiany.

#### § 138.

Osobie wykreślonej lub wykluczonej, przyjętej ponownie w poczet członków, ubiegającej się o tytuł prawny do lokalu, dotychczasowy wkład mieszkaniowy waloryzuje się wg zasad obowiązujących w dacie wygaśnięcia prawa do lokalu.

#### § 139.

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### Rozdział 2: Zwrot wkładu budowlanego

#### § 140.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do loka Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową lokalu.  
Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesiona przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.  
Jeżeli jednak należność jest ustalona w drodze przetargu wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
5. Rozliczenie z byłym członkiem lub z spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego na dzień wygaśnięcia tego prawa.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal.  
Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.

### Rozdział 3: Postanowienia wspólne

#### § 141.

Roszczenie o wypłatę :

- 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
  - 2) równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.



§ 142.

Spółdzielnia potrąca :

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
  - 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej,
- należności wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, a także inne należności przysługujące Spółdzielni.

§ 143.

Rozliczenie finansowe Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

**Dział VIII: Przekształcenie i przenoszenie własności lokali.**

**Rozdział 1 : Przekształcenie i przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

§ 144.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową o których mowa w § 75, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa ,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 70
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu wykupu przez Spółdzielnię gruntu na własność
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 145.

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w niniejszej ustawie.

§ 146.

Wpływy ze spłat przypadającej na lokal części umorzenia kredytu, o ile Spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal

§ 147.

1. Spółdzielnia może odmówić przekształcenia prawa i przeniesienia własności o których mowa w § 144e jeżeli:
- 1) z wnioskiem występuje członek po rozwodzie, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu było objęte małżeńską wspólnością ustawową.
  - 2) wnioskodawca używa lokal niezgodny z postanowieniami regulaminów spółdzielni doprowadzając do dewastacji mieszkanie.
  - 3) wnioskodawca zalega z zapłatą należności z tytułu korzystania z lokalu - do czasu uregulowania tych należności.
  - 4) w budynkach wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz w spółdzielczych domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu, lokatorskie prawo do lokalu nie podlega przekształceniu i przeniesieniu na własność.
2. Zarząd w ciągu roku od dnia podjęcia decyzji o przekształceniu lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe może uchylić się od skutków prawnych oświadczenia o przekształceniu i przeniesieniu na własność w przypadku powzięcia wiadomości o niezgodności danych podanych we wniosku członka ze stanem faktycznym.

**Rozdział 2 : Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i do garażu.**

§ 148.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem lub osobą nie będącą członkiem Spółdzielni umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu w tym w szczególności zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 70.
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu wykupu przez Spółdzielnię gruntu na własność
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 149.

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka albo osoby nie będącej członkiem, ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni są równe, po dokonaniu przez niego :
  - 1.) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budowa lokalu w tym w szczególności zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 70
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu wykupu przez Spółdzielnię gruntu na własność.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków albo osób nie będących członkami Spółdzielni o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby zgodnie z postanowieniami § 148 ust. 2

**Dział IX: Skutki ustania członkostwa**

**Rozdział 1: Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu**

§ 150.

1. Uchylony
2. Uchylony.
3. Uchylony.
4. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 76 i 81 statutu ogłasza w prasie lokalnej, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg:
  - 1) na ustanowienie odrębnej własności lokalu dla członków oczekujących, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
  - 2) na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu dla członków i osób nie będących członkami Spółdzielni, bez względu na posiadanie / nie posiadanie lokalu mieszkalnego, w przypadku gdy przetarg, o którym mowa w ust.5 pkt.1 będzie bezskuteczny.
  - 3) cena wywoławcza ustalona do przetargu na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu nie może być niższa niż wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Spółdzielnię.
  - 4) warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na osoby, o których mowa w pkt.1) jest wpłata wartości rynkowej lokalu, a warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na osoby, o których mowa w pkt. 2) jest wpłata wartości uzyskanej z przetargu.
  - 5) Jeżeli przetarg nie doszedł do skutku to ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w drodze sprzedaży może nastąpić w trybie bezprzetargowym po dokonaniu wpłaty ustalonej przez Zarząd .  
W takim wypadku cena lokalu może być ustalona poniżej jego wartości rynkowej.
6. *Uchylony.*
7. *Uchylony.*

§ 151.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie nie dokonania czynności , o których mowa w § 78 ust. 1 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich : dzieciom i innym osobom bliskim
2. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o której mowa w § 79 ust. 1 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami o budowę lokalu, przy czym małżonkowi roszczenie to przysługuje niezależnie od miejsca zamieszkania.
4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 -3, konieczne jest złożenie w terminie 12 miesięcy od chwili śmierci członka, w innych wypadkach w terminie 3 miesięcy od chwili ustania członkostwa, deklaracji członkowskiej i pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.  
W razie gdy spółdzielcze prawo do lokalu wygaśnie na skutek nie złożenia w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej przez pozostałego przy życiu małżonka ( § 79 ust. 1 Statutu ), termin ten wynosi 3 miesiące i biegnie od chwili wygaśnięcia prawa.
5. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.  
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię 3 miesięcznego terminu do wystąpienia do sądu, wybór dokonuje Spółdzielnia.

**Rozdział 2: Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu**

§ 152.

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:
  - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - zwrot udziałów i wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 141 i § 142.
  - 2) w przypadkach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - zwrot udziałów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 142 Statutu.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa w trybie przewidzianym w § 151 ust. 3 Statutu przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.

#### § 153.

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów - na dzień ustania członkostwa,
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu),
- 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - na dzień wygaśnięcia prawa,
- 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na dzień ustania członkostwa

#### § 154.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu udziałów - w terminie określonym w § 23 ust.5 z zastrzeżeniem postanowienia § 13 ust. 2 Statutu,
  - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku,
  - 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku,
  - 4) z tytułu równowartości spółdzielczego prawa do lokalu obciążonego hipoteką w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargu,
  - 5) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Jeżeli wartość lokalu ustalona jest w drodze przetargu, to wypłata należności z tytułów określonych w ust. 1 pkt 2 i 3 następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargu
3. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które swoje prawa wywodzą od członka.

### III. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

#### § 155.

1. Członkowie Spółdzielni, którzy dokonali przekształcenia przysługującego im prawa lokatorskiego do mieszkania na własnościowe prawo do mieszkania lub w odrębną własność mieszkania, w okresie od dnia wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. po dniu 23 kwietnia 2001 roku do dnia 30 lipca 2007 r. podlegają rozliczeniu wg zasad obowiązujących do dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmianie niektórych innych ustaw z dnia 14 czerwca 2007 roku.

2. W wypadku podjęcia przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danego nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej uchwały, w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali lub stosowania przepisów tej ustawy z mocy prawa (ustanowienie Wspólnoty Mieszkaniowej) to w rozliczeniach między właścicielami lokali a Spółdzielnią właściciele lokali zobowiązani będą w szczególności do spłaty przypadającej na dany lokal zobowiązań Spółdzielni związanych z częścią zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami zaciągniętego na wykonanie docieplenia danego budynku lub budynków."

#### § 156.

1. Decyzje o wykluczeniu lub wykreśleniu członka, które stały się ostateczne do dnia 30 września 2003r. powodują wygaśnięcie spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących byłym członkom.
2. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni zwrot udziałów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu na zasadach określonych w § 140 ust. 1 – 6 Statutu
3. Rozliczenia z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu dokonuje się na dzień wygaśnięcia prawa, zaś z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego na dzień ustania członkostwa.”;
4. Umowy najmu lokali użytkowych i garaży zawarte z członkami Spółdzielni na podstawie dotychczasowego Statutu, zachowują swoją ważność.

#### § 157.

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

Niniejszy Statut został uchwalony  
na Walnym Zgromadzeniu w dniu 26.10.2017 r.  
KRS 0000015294

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"BRYZA"  
ul. Krakowska 68, 71-017 Szczecin  
tel. 91 4357 541, 91 4357 557  
1018500

Stwierdzam, że niniejszy dokument odpowiada co do treści statutowi objętemu treścią wpisu dokonanego w dniu 13 czerwca 2001 r. (sygn.. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/1355/01/987 KRS 15294) wraz ze zmianami dokonanymi w dniach: 29-01-2002 r. (sygn.. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/6833/01/403), 16-04-2002 (sygn.. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/1031/02/441), 04-06-2003 (sygn.. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/2981/03/29), 27-05-2004 (sygn.. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/2895/04/856), 17-05-2005 (sygn.. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/1770/05/40), 06-04-2006 (sygn.. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/1879/06/753), 27-07-2010 (sygn.. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS/5818/10/693), 25-05-2011 (sygn.. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS/2943/11/542), 06-07-2012 (sygn.. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS/4439/12/267), 26-03-2013 (sygn.. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS/2626/13/806), 15-10-2015 (sygn.. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS/2752/15/272), 14-09-2018 (sygn.. akt SZ. XIII Ns-Rej.KRS/11457/18/919).



31-09-2018

Sekretarz Sądowy

*Agnieszka Pawlaczek*

