

# STATUT

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POMERANIA”

Szczecin, 14 czerwca 2022 r.  
(tekst jednolity z dnia 28 maja 2026 r.)

## SPIS TREŚCI

<b>1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Cel i przedmiot działalności .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Członkowie, ich prawa i obowiązki .....</b>	<b>4</b>
3.1. Członkostwo w Spółdzielni .....	4
3.2. Tryb i zasady nabycia członkostwa w Spółdzielni .....	4
3.3. Wpisowe i udział.....	5
3.4. Prawa członków .....	5
3.5. Obowiązki członków.....	6
3.6. Ustanie członkostwa .....	7
3.7. Doręczenia .....	8
<b>4. Organy Spółdzielni.....</b>	<b>8</b>
4.1. Walne Zgromadzenie .....	9
4.2. Rada Nadzorcza .....	12
4.3. Zarząd.....	15
4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	16
<b>5. Tytuły prawne do lokali.....</b>	<b>16</b>
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	16
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	19
5.3. Odrębna własność lokalu .....	20
5.4. Najem lokalu .....	21
<b>6. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.....</b>	<b>22</b>
6.1. Przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	22
6.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.....	22
<b>7. Gospodarka Spółdzielni.....</b>	<b>23</b>
7.1. Zasady ogólne .....	23
7.2. Opłaty za używanie lokali.....	23
<b>8. Postanowienia przejściowe i końcowe .....</b>	<b>25</b>

## **1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.**

### **§ 1**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Pomerania" w Szczecinie zwana dalej S.M."Pomerania" albo "Spółdzielnią", jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność kulturalną, społeczną i oświatową na rzecz swoich członków i ich środowiska.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecin
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### **§ 2**

1. Spółdzielnia posiada osobowość prawną, a swoją działalność prowadzi samodzielnie na podstawie zarejestrowanego statutu oraz ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw (zwana dalej w skrócie „usm”).
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na warunkach równoprawnych z innymi podmiotami gospodarczymi i może podejmować – z innymi organizacjami – wspólne przedsięwzięcia i zadania, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3.

## **2. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.**

### **§ 3**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

### **§ 4**

1. 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) zarządzenie nieruchomościami niemieszkalnymi,
2. W ramach zadań określonych w ust. 1 Spółdzielnia:
  - 1) Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej minie lub mienie jej członków oraz może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej minia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
  - 2) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3 ust. 1 Statutu.

### **§ 5**

Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, spółdzielczych lub kulturalnych w celu realizacji zadań statutowych.

### **3. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.**

#### **3.1. Członkostwo w Spółdzielni.**

##### § 6

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

##### § 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich PESEL, imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi REGON, NIP oraz ich nazwę i siedzibę.
2. Ponadto rejestr zawiera liczbę wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę powstania członkostwa oraz datę ustania członkostwa.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni, ma prawo przeglądać rejestr.
4. Wszelkie zmiany danych zawartych w rejestrze deklaruje się w formie pisemnej.

#### **3.2. Tryb i zasady nabycia członkostwa w Spółdzielni.**

##### § 8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) nabycia ekspektatywy własności,
  - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

- d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt f,
  - f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Organem Spółdzielni właściwym do stwierdzenia powstania stosunku członkostwa jest Zarząd.
  3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu, o którym mowa w § 6 ust. 4 jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisane przez przystępującego do Spółdzielni oświadczenie powinno zawierać jego PESEL, imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana – oraz dane dotyczące prawa do lokalu przysługującego osobie składającej deklarację.
  4. Członkostwo osoby, o której mowa w ust. 3 powstaje z chwilą wpisania tej osoby do Rejestru Członków Spółdzielni po uprzednim złożeniu pisemnej deklaracji.
  5. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej zawiadamia o przyjęciu w poczet członków osoby wymienione w ust. 3 w terminie 4 tygodni od wpisania tej osoby do rejestru członków.

### **3.3. Wpisowe i udział.**

#### **§ 9**

1. Członek Spółdzielni nie wnosi do Spółdzielni wpisowego lub udziału.
2. Członek Spółdzielni, który przed dniem 9 września 2017 r. na podstawie uprzednio obowiązujących przepisów ustawy wniósł do Spółdzielni udziały nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, chyba, że dotyczy to wniesionej nadpłaty.
3. Zwrot udziału wniesionego przed dniem 9 września 2017 r. na podstawie uprzednio obowiązującej ustawy może nastąpić w kwocie nominalnej, po zakończeniu roku, w którym ustało członkostwo i zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za ten rok.
4. Wpisowe wniesione przed dniem 9 września 2017 r. na podstawie uprzednio obowiązującej ustawy nie podlega zwrotowi.

### **3.4. Prawa członków.**

#### **§ 10**

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni
  - 2) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,

- 4) prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu oraz prawo do występowania na drogę sądową w przypadkach określonych w prawie spółdzielczym i usm,
  - 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni oraz protokołów obrad organów Spółdzielni,
  - 11) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 12) prawo przeglądania rejestrów członków za wyjątkiem danych PESEL,
  - 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 14) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 15) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 17) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na lokal członka oraz z eksploatacją innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 19) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 10 i 13 ponosi członek występujący o te odpisy.
  4. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie są dostępne bezpłatnie na stronie internetowej Spółdzielni.
  5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa musi być wyrażona na piśmie i zawierać uzasadnienie.

### 3.5. Obowiązki członków.

#### § 11

##### 1. Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, powstrzymywać się od działań i zachowań naruszających dobra osobiste Spółdzielni jako osoby prawnej,

- 3) powstrzymywać się od zakłócania porządku lub zakłócania korzystania z innych lokali lub zakłócania ciszy nocnej w zasobach znajdujących się w zarządzie ustawowym Spółdzielni,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) uiszczać terminowo należności związane z kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię na budowę zasobu, w którym znajduje się lokal, na którym ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w Rejestrze członków,
- 8) utrzymywać lokal w należyтым stanie sanitarnym,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie sposobu wykorzystania lokalu lub wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 12) dbać o poszanowanie mienia i o jego zabezpieczenie,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 15) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności w uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalania niezbędnych prac i ich wykonania,
- 16) uzyskać zgodę Spółdzielni i odpowiednich władz oraz dopełnić wymogów prawnych do dokonania zmian w lokalu gdy jest to połączone ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi, zmianą sposobu użytkowania lub zmianą funkcji lokalu,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

### **3.6. Ustanie członkostwa.**

#### § 12

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
2. skreślenia z rejestru w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – wobec jej ustania,
3. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
4. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
5. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
6. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
7. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

#### § 13

1. Właściciel lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek właściciela okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

3. Za datę wystąpienia właściciela ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### § 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zwanej dalej „uwl”. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały.

#### § 15

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 usm. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

#### § 16

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd.

### 3.7. Doręczenia

#### § 17

1. Spółdzielnia doręcza pisma i zawiadomienia na adres miejsca zamieszkania członka w jej zasobach mieszkaniowych przez umieszczenie przesyłki w skrzynce pocztowej lub w innej formie zapewniającej skuteczne doręczenie.
2. W przypadku wskazania przez członka adresu dla doręczeń innego niż lokal w zasobach Spółdzielni, członek zobowiązany jest pokrywać koszty doręczeń listem poleconym.
3. Członek jest zobowiązany zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o każdej zmianie adresu. Pismo zwrócone na skutek niewykonania tego obowiązku pozostawia się w aktach członkowskich ze skutkiem doręczenia.

## 4. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

#### § 18

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
2. Kandydaci do organów Spółdzielni nie mogą prowadzić interesów konkurencyjnych wobec Spółdzielni, a w szczególności nie mogą prowadzić działalności na rzecz innych podmiotów lub na własny rachunek w zakresie przedmiotu działalności Spółdzielni. Spełnianie tego warunku kandydat potwierdza złożonym na piśmie oświadczeniem.
3. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut i wydane na jego podstawie regulaminy.

#### 4.1. WALNE ZGROMADZENIE.

##### § 19

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia
4. Osoby prawne, będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:
  - 1) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
  - 2) adwokat lub radca prawny;
  - 3) inny członek tej samej spółdzielni.
8. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27<sup>3a</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że spełnia wymóg, o którym mowa w art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>2</sup> pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
9. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>3</sup> zdanie pierwsze ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest nieważne.
10. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka - również oświadczenia, o którym mowa w art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>3</sup> zdanie pierwsze ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
11. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.

##### § 20

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 oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
3. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.

4. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych służących celom określonym w § 4 oraz występowania z nich.
7. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni.
9. Uchwalanie zmian Statutu.
10. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
11. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
12. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
13. Ogłaszanie składu Rady Nadzorczej
14. Uchwalenie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.
15. Ustalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane lokale
16. Decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasadach gospodarki finansowej tych osiedli

#### § 21

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) 1/10 Członków
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone w sekretariacie Spółdzielni na piśmie z podaniem celu jego zwołania, podpisane czytelnie wraz z podaniem adresu osób składających żądanie.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby odbyło się w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Zarząd oraz uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

#### § 22

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz o prawie członka do zapoznania się z dokumentami będącymi przedmiotem obrad i miejscu ich wyłożenia członkowie Spółdzielni zawiadamiani są co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienia dokonuje się w formie pisemnej przez umieszczenie informacji o treści jak w ust. 1 w skrzynkach pocztowych członków oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach, w których zamieszkują członkowie Spółdzielni. Dla członków nie zamieszkujących w zasobach Spółdzielni zawiadomienie przesyła się listem zwykłym na adres wskazany przez członka jako adres do korespondencji .
3. O czasie, miejscu, terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się także Związek Rewizyjny i Krajową Radę Spółdzielczą, jeżeli Spółdzielnia należy do wymienionych związków.

### § 23

1. Projekty uchwał na Walne Zgromadzenie 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.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni wymaga poparcia podpisami co najmniej 10 członków. Projektowana uchwała winna mieścić się w kompetencjach Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

### § 24

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 22 Statutu oraz w zakresie swoich kompetencji określonych w ustawie lub Statucie.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Zarząd może poddać pod głosowanie sprawę należącą do jego kompetencji jeżeli uzna, że szczególne znaczenie sprawy dla Spółdzielni tego wymaga. Uchwała podjęta w tym trybie ma charakter opinii Walnego Zgromadzenia i nie jest wiążąca dla członków i organów Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków Spółdzielni.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów z zastrzeżeniem przepisów poniższych.
6. Większość kwalifikowana członków biorących udział w obradach Walnego Zgromadzenia wymagana jest do podjęcia uchwał:
  1. o zmianie statutu Spółdzielni – 2/3 głosów,
  2. w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
  3. w sprawie połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów,
  4. w sprawie likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady i Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
8. W sprawach likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do ważności uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia uczestniczyło co najmniej 10% uprawnionych członków.

### § 25

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 26

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Przewodniczącego obradom, a w razie potrzeby także jego zastępców.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 27

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i jego zastępcy, jeżeli zostali wybrani.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, przez co najmniej 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być poinformowani.

### 4.2. RADA NADZORCZA.

#### § 28

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 29

1. Rada Nadzorcza składa się z 4 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W skład Rady Nadzorczej wchodzi członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w budynku:
  - 1) przy ul. Jana Chryzostoma Paska 34A-D – w liczbie 2;
  - 2) przy ul. Podhalańskiej 12-13 – w liczbie 1;
  - 3) przy ul. Żółkiewskiego 14-14A – w liczbie 1.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

5. W przypadku, gdy liczba kandydatów będzie mniejsza niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej przewidziana w ust. 2 pkt. 1- 3, a w szczególności gdy do Rady Nadzorczej nie zgłosi się żaden kandydat z budynku o którym mowa w ust. 2 pkt. 1- 3; zgłosi się mniej kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej przypisanych do danego budynku, albo nie dojdzie do obsadzenia wszystkich mandatów przypisanych dla danego budynku w pierwszym głosowaniu, dopuszcza się wybór członków Rady Nadzorczej spośród kandydatów, którym nie przysługuje tytuł prawny do lokalu w danym budynku.

#### § 30

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.

#### § 31

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany, jednak nie wcześniej niż w dniu ogłoszenia wyboru nowej Rady. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) odwołania pełnomocnictwa przez członka będącego osobą prawną,
- 4) ustania członkostwa,
- 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

#### § 32

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, wchodzi następny kandydat, który w wyborach do Rady Nadzorczej otrzymał kolejno największą liczbę głosów i któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w tym samym budynku co zastępowany członek Rady Nadzorczej.
2. W przypadku braku możliwości uzupełnienia składu Rady Nadzorczej na podstawie ust. 1 zgodnie z kryterium w § 29 ust. 2, przeprowadza się wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej. Do wyborów uzupełniających, postanowienia § 29 ust. 1 do 5 stosuje się odpowiednio.
3. Kadencja członka Rady Nadzorczej, który uzyskał mandat na podstawie ust. 1, trwa do końca kadencji Rady Nadzorczej.

#### § 34

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  1. Wybór i odwoływanie członków Zarządu.
  2. Uchwalanie planów gospodarczych.
  3. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie sprawozdań okresowych oraz finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Zarząd Spółdzielni praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów oraz członków Spółdzielni,

- d) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - e) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
4. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
  5. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od decyzji Zarządu.
  6. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
  7. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
  8. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
  9. Ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
  10. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach wskazanych w Statucie.
  11. Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.
  12. Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.
  13. Uchwalanie regulaminu organizowania przetargów i postępowania przetargowego w sprawach wyboru ofert na wykonawstwo robót budowlanych i innych usług oraz wyboru ofert składanych Spółdzielni.
  14. Uchwalanie regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
  15. Uchwalanie regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali w budynkach.
  16. Uchwalanie zasad postępowania przy prowadzeniu windykacji należności.
  17. Uchwalanie regulaminu komisji Rady Nadzorczej.
  18. Uchwalanie regulaminu Zarządu.
  19. Uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.
  20. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynku
  21. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy
  22. Uchwalanie zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać bezpośrednio od Zarządu, i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### § 35

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz .

#### § 36

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności, Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu jej ukonstytuowania.
3. Członek Rady Nadzorczej może żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy

- wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość..
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.
  5. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń.
  6. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustala się na podstawie minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, w następującej wysokości:
    - 1) 6,67% minimalnego wynagrodzenia za pracę w przypadku Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
    - 2) 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę w przypadku pozostałych członków Rady Nadzorczej.

#### **4.3. Zarząd.**

##### § 37

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy nie zastrzeżone do wyłącznej właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - b) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - c) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - d) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - e) zwoływanie Walnego Zgromadzenia
  - f) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - g) udzielanie pełnomocnictw,
  - h) wydawanie zaświadczeń w sprawach stwierdzenia nabycia albo utraty członkostwa,
  - i) zawieranie umów o budowę lokali,
  - j) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - k) zawieranie umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
  - l) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - m) zawieranie umów najmu lokali i gruntów,
  - n) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

##### § 38

1. W skład Zarządu wchodzi od dwóch do trzech osób, w tym prezesa wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Członków Zarządu, odwołuje i wybiera na czas określony lub nieokreślony Rada Nadzorcza.

4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy- w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 39

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### § 40

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

### **4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**

#### § 41

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu na okres nie dłuższy niż 3 miesiące.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączenie ich dotyczących.

## **5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.**

#### § 42

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Decyzja w sprawie sposobu zagospodarowania lokali należy do Zarządu.
3. Członkom Spółdzielni nie przysługuje roszczenie o zamianę lokalu.

### **5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

#### § 43

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania, 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 może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, zobowiązany jest on uiszczać opłaty za użytkowanie lokalu.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni będącego osobą prawną.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
11. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wraz z ustaniem członkostwa oraz w innych przypadkach przewidzianych w ustawie lub Statucie. W przypadku, gdy prawo to przysługuje małżonkom, wygaśnięcie tego prawa następuje po ustaniu członkostwa obojga małżonków.

#### § 44

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, z żądaniem o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia może wystąpić wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> usm,
- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 45

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu zaległości z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

#### § 46

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 usm.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 80, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Przez pojęcie zwaloryzowany według wartości rynkowej należy rozumieć wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, o której mowa w art. 2 ust 4 usm.

#### § 47

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

#### § 48

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### § 49

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

### 5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 50

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest ograniczonym prawem rzeczowym, zbywalnym, przechodzącym na spadkobierców i podlegającym egzekucji.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 i 5 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 51

1. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być założona księga wieczysta.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

#### § 52

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

### § 53

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za użytkowanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie art.16 uwl. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 54

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

### § 55

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

### § 56

Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

## 5.3. Odrębna własność lokalu.

### § 57

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

### § 58

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.

### § 59

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

### §60

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykacza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisu art. 16 uwl.

## § 61

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 uwl, z zastrzeżeniem ust. 3 i 5. Przepisów uwl o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów uwl o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 1, 3 i 5. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 uwl stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy uwl. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwała, o której mowa w ust. 3, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
5. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy uwl.
6. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
7. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 usm. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 uwl.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4 uwl.
9. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 7:
  - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali,
  - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
10. Rozliczenia, o którym mowa w ust. 9 pkt 2 dokonuje się na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i obejmuje ono:
  1. zwrot właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
  2. obciążenie właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
11. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

### 5.4. Najem lokalu.

## § 62

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i inne pomieszczenia członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego w przypadku zaoferowania Spółdzielni takich samych warunków przysługuje członkom Spółdzielni.

### § 63

1. Prawa i obowiązki stron umowy, wysokość czynszu i innych opłat oraz zasady ich zmiany określa umowa najmu.
2. Najemcy są zobowiązani wносить kaucje zabezpieczające roszczenia Spółdzielni, ustalone przez Zarząd.

## **6. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.**

### **6.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

#### § 64

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 kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art. 4 i 6 ust. 3 usm.

#### § 65

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, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

#### § 66

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 71 Statutu, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzonej części kredytu obciążającego dany lokal.

### **6.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.**

#### § 67

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art. 4 i 6 ust. 3 usm.

## **7. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

### **7.1. Zasady ogólne.**

#### § 68

Spółdzielnia prowadzi działalność w interesie swoich członków na zasadach rozrachunku ekonomicznego, na podstawie rocznych planów rzeczowo - finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### § 69

1. Spółdzielnia prowadzi:
  - a) fundusz udziałowy,
  - b) fundusz zasobowy,
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - d) fundusz remontowy zasobów spółdzielczych,
  - e) inne w razie potrzeby fundusze celowe.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin sporządzony i uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 70

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na:
  - 1) pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego zasobów lub mienia Spółdzielni.
2. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z zachowaniem obowiązujących w tym przedmiocie przepisów.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy udziałowego, funduszu na remonty i konserwację.

### **7.2. Opłaty za używanie lokali.**

#### § 71

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mają obowiązek uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal,
  - 4) wpłatą na fundusz remontowy.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mają obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 5) wpłatą na fundusz remontowy.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mają obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 1,
- 4) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
- 5) wpłatą na fundusz remontowy.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokali,
  - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5 pkt 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 72

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.

#### § 73

Wysokość opłat, o których mowa w § 71 ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości, jednostek rozliczeniowych takich jak: 1 m<sup>2</sup> p.u. mieszkania, 1 osoby korzystającej z lokalu, wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych dla danego mieszkania. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

#### § 74

1. Opłaty, o których mowa w § 71 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Za datę uregulowania należności uważa się dzień wpływu środków na konto Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm, co najmniej 7 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, chyba że dotyczy to opłat niezależnych od Spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

6. W przypadku zawarcia ugody o zapłatę bieżących lub zaległych należności z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może umorzyć naliczone do dnia zawarcia umowy odsetki od zaległych należności.

## **8. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.**

### § 75

1. Sprawy nieuregulowane w Statucie są rozpatrywane zgodnie z obowiązującym prawem spółdzielczym, usm i z innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
2. W razie sprzeczności pomiędzy postanowieniami Statutu a ustawami lub innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, stosuje się przepisy ustawy lub inne powszechnie obowiązujące przepisy.

### § 76

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „POMERANIA” w Szczecinie został uchwalony przez Walne Zgromadzenie mocą uchwały Nr 15/2026 z dnia 28.05.2026 r.
2. Z dniem wpisania niniejszego statutu do Krajowego Rejestru Sądowego, Sądu Rejonowego Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000230074 przez Sąd Rejonowy – XIII Wydział Gospodarczy w Szczecinie traci moc Statut o treści z przed dnia podjęcia uchwały nr 15/2026 Walnego Zgromadzenia z dnia 25.08.2026 roku.

**Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia**

.....  
**Michał Hołub**

**Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia**

.....  
**Maciej Nejman**