

TEKST JEDNOLITY

STATUTU

SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO- MIESZKANIOWEJ "PRZYJEZIERZE"

W SZCZECINKU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi:

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Przyjezierze" w Szczecinku.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecinek.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000069364.
2. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:
 - a. ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze,
 - b. ustawy z dnia 16 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą,
 - c. innych prawa.

§ 4

1. Celem Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.
2. Spółdzielnia swoje cele realizuje poprzez:
 - a/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - b/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - c/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości .

§ 5

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą z zachowaniem ograniczeń wynikających z obowiązującego prawa w zakresie określonym według nazewnictwa Polskiej Klasyfikacji Działalności:

- 40.30.A - produkcja ciepła (pary wodnej i gorącej wody),
- 40.30.B- dystrybucja ciepła (pary wodnej i gorącej wody),
- 45.21.A - wykonywanie robot ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
- 60.24.B - transport drogowy towarów pojazdami uniwersalnymi,
- 63.21.Z - działalność wspomagająca transport lądowy, pozostała,
- 70.11.Z - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 70.12.Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 70.20.Z - wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 70.32.Z - zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 74.70.Z - sprzątanie i czyszczenie obiektów,
- 91.33.Z - działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej niesklasyfikowanych,
- 92.31.F - działalność domów i ośrodków kultury,
- 92.72.Z - działalność rekreacyjna pozostała, gdzie indziej niesklasyfikowana.

§ 6

Organem właściwym do publikowania ogłoszeń spółdzielczych przewidzianych w przepisach prawa jest "Monitor Spółdzielczy" wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą,

z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własnościową”, lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art.3 ust.9. u.s.m.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni art. 3 ust.9 u.s.m. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. 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.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą

wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 8

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut, stali się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania.

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własnościowej,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust.2 lub 3 u.s.m, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art.15 ust.4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
- 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

2. Przepisy §7 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art.17¹⁹ u.s.m. lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.

3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 10

1. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska

oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę) zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także inne dane przewidziane w statucie.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 11

1. Warunkiem przyjęcia na członka w sytuacji opisanej w § 7 pkt 5 jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Deklaracja musi zawierać imię i nazwisko, datę urodzenia przystępującego do Spółdzielni oraz jego miejsce zamieszkania, a w przypadku osób prawnych – jej nazwę i siedzibę, określenie się co do rodzaju lokalu o jaki się ubiega oraz dane dotyczące wkładów.
3. W formie pisemnej deklaruje się wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
4. Organem właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd.
5. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni o których mowa w paragrafie poprzedzającym powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię.
6. Zarząd Spółdzielni, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej i prawnej spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.
7. Decyzja Zarządu o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji w drodze uchwały.
8. O decyzji Zarządu osoba zainteresowana powinna być powiadomiona na piśmie w terminie 14 dni, licząc od dnia jej podjęcia.
9. W przypadku wydania decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni należy podać jej uzasadnienie z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni, licząc od dnia jej otrzymania.
10. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie najpóźniej w terminie 30 dni, licząc od dnia jego wpływu do Spółdzielni.

§ 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługują następujące prawa:
 - a/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych
 - b/ przeglądania protokołów z obrad Walnego Zgromadzenia,

- c/ korzystania osobistego oraz przez osoby wspólnie zamieszkujące z wszelkich urządzeń i usług świadczonych przez Spółdzielnię,
 - d/ odwoływania się od decyzji organów Spółdzielni w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym,
 - e/ zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub Statutem,
 - f/ korzystania z pomieszczeń wspólnych Spółdzielni na zasadach określonych przez Zarząd Spółdzielni,
 - g/ otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - h/ żądania przekształcenia posiadanego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność, na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - i/ żądania zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po spełnieniu warunków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - j/ zgłaszanie projektów uchwał na zasadach i warunkach określonych w § 27 ust. 3 Statutu,
 - k/ zgłaszanie poprawek do projektów uchwał na zasadach i warunkach określonych w § 27 ust. 4 Statutu,
 - l/ żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia na zasadach i warunkach określonych w § 25 ust. 2 lit b Statutu.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust.1 punkcie "g", z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
3. Członek Spółdzielni posiada następujące obowiązki :
- a/ terminowe uiszczanie opłaty z tytułu używania zajmowanego lokalu oraz części wspólnych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b/ uczestniczenia w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - c/ powiadomienia Spółdzielni o zmianach stanu faktycznego i prawnego jaki nastąpił w stosunku do widniejącego w rejestrze Spółdzielni, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od dnia ich zaistnienia,
 - d/ stosowania się do postanowień Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie.

III. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązanie umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art.24¹ ust.1 i art. 26 u.s.m.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 14

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
4. Skreślenia i stwierdzenia ustania członkostwa dokonuje Zarząd w formie pisemnej.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 15

1. W sprawach między członkiem a Spółdzielnią, związanych ze stosunkiem członkostwa, członkowi przysługuje odwołanie się od uchwał podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni do Rady Nadzorczej Spółdzielni, a od uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni (postępowanie wewnątrzspółdzielcze).
2. Od uchwał Zarządu Spółdzielni lub uchwał Rady Nadzorczej w sprawach określonych w ust. 1 służy członkowi odwołanie w terminie 14 dni, od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem.
3. Odwołania wnosi się na piśmie i składa za potwierdzeniem przyjęcia w sekretariacie Spółdzielni lub nadaje w formie przesyłki w Urzędzie Pocztowym za potwierdzeniem odbioru.

§ 16

1. Odwołanie od uchwały Zarządu winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie 30 dni, licząc od dnia jego złożenia.
2. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, z tym jednak, że dla rozpatrzenia odwołań od uchwał Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu członka Spółdzielni, Walne Zgromadzenie powinno być Zwołane przez Zarząd Spółdzielni w terminie sześciu tygodni od dnia wniesienia odwołania.
3. Członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołań i je popierać.
4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest jednoinstancyjne.

§ 17

1. Odpis uchwały organu odwoławczego jest doręczany członkowi Spółdzielni w terminie 14 dni, licząc od dnia jej podjęcia.
2. Odpisy uchwał organów odwoławczych doręcza członkowi Zarząd Spółdzielni.

§ 18

W przypadku wniesienia odwołania po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

§ 19

W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni członek może dochodzić na drodze sądowej swych praw po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego.

§ 20

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. W przypadku zaskarżenia przez członka Spółdzielni uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 21

Sprawy o istnienie członkostwa, o wykluczenie ze Spółdzielni albo o wykreślenie z rejestru członków, a także sprawy o roszczenia z tytułu niezgodnego z prawem wykluczenia ze Spółdzielni albo wykreślenia z rejestru członków rozpoznają sądy właściwe dla spraw o prawa niemajątkowe.

§ 22

1. Uchwały w formie pisemnej Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej oraz Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane członkom i osobom zainteresowanym osobiście za pokwitowaniem lub za pośrednictwem poczty listami poleconymi za zwrotnym poświadczeniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu zamieszkania lub doręczania korespondencji. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 23

1. Organami Spółdzielni są:

- a/ Walne Zgromadzenie,
- b/ Rada Nadzorcza,

c/ Zarząd .

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów wywodzących się z członków Spółdzielni, z uwzględnieniem wyjątków opisanych w § 37 i 42 Statutu.
- 3 . Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Głosowanie nad uchwałami w organach Spółdzielni odbywa się wyłącznie głosami "za" i "przeciw" uchwale. Głosów wstrzymujących nie bierze się pod uwagę.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, sposób i warunki podejmowania uchwał, zasady protokołowania określają regulaminy tych organów.

§ 24

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się. Osoba małoletnia, ubezwłasnowolniona lub posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez swojego przedstawiciela ustawowego, opiekuna prawnego lub kuratora.
3. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 25

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie nie:
 - a/ Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - b/ przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust.2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania lub wniosku. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza Spółdzielni, związek

rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

5. Walne Zgromadzenie Spółdzielni nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli.

§ 26

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 27

1. Projekty uchwał oraz żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ustępie 1, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w ustawie.
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.
3. Jeżeli porządek obrad Walnego Zgromadzenia przewiduje udzielenie absolutorium członkom Zarządu, to w przypadku nie udzielenia absolutorium, Walne Zgromadzenie

może dokonać odwołania tego członka Zarządu któremu absolutorium nie udzieliło także wówczas, gdy w porządku obrad nie zamieszczona została sprawa odwołania członka Zarządu.

4. Głosowanie w sprawie absolutorium przeprowadza się w głosowaniu tajnym.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni wybieranych przez Walne Zgromadzenie. Na żądanie 1/3 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
4. Kwalifikowaną większością głosów podejmowane są uchwały w sprawach:
 - a) zmiany statutu - 2/3 głosów,
 - b) przejęcia Spółdzielni w stan likwidacji - 3/4 głosów,
 - c) przywrócenia działalności Spółdzielni postawionej w stan likwidacji - 3/4 głosów,
 - d) podziału Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - e) przyłączenia jednostki organizacyjnej Spółdzielni do innej Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - f) łączenia się Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - g) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji - 2/3 głosów.
5. W sprawach zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło co najmniej 1/10 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 30

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera przewodniczącego, sekretarza i jednego asesora, którzy stanowią Prezydium Walnego Zgromadzenia. Członkowie Zarządu Spółdzielni, prokurenci oraz członkowie Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, podejmowania uchwał, zabierania głosu w dyskusji, przeprowadzania wyborów członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz dokumentowania obrad określa, Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółdzielni" nadany przez Walne Zgromadzenie.

§ 31

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- a/ udzielenie absolutorium członkom zarządu,

- b/ wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- c/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać w roku obrachunkowym,
- d/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, sprawozdania Zarządu z działalności oraz sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał co do wniosków w tych sprawach,
- e/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- f/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia straty,
- g/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- h/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, podziału lub jej likwidacji,
- i/ uchwalanie Statutu oraz jego zmian,
- j/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- k/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- l/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- ł/ podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych ustawą i Statutem do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia,
- m/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich.

§ 32

- 1 . Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu osób wybieranych spośród członków Spółdzielni na okres kadencji trwający trzy lata. Liczbę członków Rady Nadzorczej na każdą kadencję ustala Walne Zgromadzenie.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, członkiem Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia na którym została wybrana do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego po upływie trzech lat od wyboru.

§ 33

- 1 . Członkami Rady Nadzorczej nie mogą być osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.

2. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 34

- I . Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a/ odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - b/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - c/ rezygnacji- z chwilą złożenia jej w biurze Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utraci mandat lub którego członkostwo w Radzie Nadzorczej ustało Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego. Kadencja wybranego w ten sposób członka Rady Nadzorczej trwa do końca kadencji pozostałych członków.

§ 35

- I . Rada wybiera ze swojego grona przewodniczącego oraz sekretarza.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza działa na podstawie "Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni" uchwalonym przez Walne Zgromadzenie.
4. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkom przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 20 % (dwadzieścia procent) minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 36

- I . Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - a/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - b/ podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości Spółdzielni,
 - c/ coroczne składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z działalności, dokonanej oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz wyników przeprowadzonych kontroli,
 - d/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni ,

- e/ zatwierdzanie kalkulacji wysokości opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - f/ uchwalanie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, nie zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - g/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członków Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - h/ zatrudnianie i zwalnianie członków Zarządu Spółdzielni,
 - i/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości,
 - j/ wybór podmiotu badającego roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni,
 - k/ wybór prezesa zarządu i jego zastępców spośród członków zarządu.
3. Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.

§ 37

1. Zarząd składa się od jednego do trzech członków, w tym prezesa Zarządu.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni umowę o pracę zawiera Rada Nadzorcza.
3. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia i nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Członkowie Zarządu nie muszą być członkami Spółdzielni. Nie mogą być jednak jednocześnie członkami Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
5. Członkowie Zarządu mogą być zawieszeni w czynnościach w drodze uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni, o ile ich działania są sprzeczne z przepisami prawa lub Statutu.
6. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy, pełnomocnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

§ 38

1. Zarząd kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ sporządzanie kalkulacji kosztów czynszu i opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni,
 - b/ sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów Spółdzielni,

- c/ prowadzenie bieżącej gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów,
- d/ sporządzanie projektu podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia straty,
- e/ zabezpieczenie i inwentaryzowanie majątku Spółdzielni,
- f/ zaciąganie w imieniu Spółdzielni zobowiązań w granicach ustalonych przez Walne Zgromadzenie,
- g/ udzielanie prokury i pełnomocnictw,
- h/ egzekwowanie od członków Spółdzielni opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- i/ sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia bilansowego i przedstawienie go Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 39

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

§ 40

Członek Zarządu winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.

VI. RACHUNKOWOŚĆ I GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 41

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
4. Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych zasila fundusze statutowe Spółdzielni, według kolejności ustalonej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Strata bilansowa Spółdzielni pokrywana jest w kolejności z:

- a/ funduszu zasobowego,
- b/ funduszu udziałowego,
- c/ następnie z pozostałych funduszy Spółdzielni w kolejności poczynając od funduszu najwcześniej utworzonego.

§ 42

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. Nr 121 poz. 591 - z póź. zm.) rzetelnie i jasno przedstawiając sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.
2. Zdarzenia, w tym operacje gospodarcze, ujmowane są w księgach rachunkowych i wykazywane są w sprawozdaniu finansowym zgodnie z treścią ekonomiczną i przyjętymi przez Spółdzielnię zasadami rachunkowości.

§ 43

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.

§ 44

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Odpisy na Fundusz Remontowy Zasobów Mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
4. Obowiązek świadczenia na Fundusz Remontowy Zasobów Mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 45

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - a/ Fundusz Udziałowy - powstający przede wszystkim z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach
 - b/ Fundusz Zasobowy - powstający z części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - c/ Fundusz Remontowy Zasobów Mieszkaniowych,
 - d/ Fundusz wkładów budowlanych,
 - e/ Fundusz wkładów zaliczkowych,
 - f/ Fundusz z aktualizacji środków trwałych,
 - g/ Fundusz rezerwowy.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania powyższymi funduszami oraz innymi tworzonymi w Spółdzielni, określone są w Regulaminach funduszy Spółdzielni, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.

§ 46

1. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości , dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni , których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
2. Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zamianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki.

VII. ZASADY KORZYSTANIA Z ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 47

1. Lokale mieszkalne winny być wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Członek Spółdzielni może wykonywać czynności zawodowe w lokalu mieszkalnym, o ile nie narusza to substancji lokalu i nie jest uciążliwe dla pozostałych mieszkańców.
3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu.
4. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 48

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat.
3. 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 poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

§ 49

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

§ 50

1. Za opłaty o których mowa w § 48 Statutu odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 51

1. Opłaty, o których mowa w § 48 Statutu wnosi się co miesiąc, z góry do 15 dnia każdego miesiąca, brak opłat w określonym terminie skutkuje naliczeniem odsetek, których zasady naliczania określone są w innym regulaminie.
3. Opłaty, o których mowa w § 48 Statutu przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

§ 52

1. Kalkulację opłat, o których mowa w § 53 Statutu sporządza Zarząd Spółdzielni a zatwierdza ją Rada Nadzorcza.
2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 53 Statutu, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłaty wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem, w którym członek wraz z osobami z nim wspólnie zamieszkującymi opróżnił lokal.

§ 53

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- a/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 48 Statutu,
 - b/ ewidencję wpływów i wydatków Funduszu remontowego zgodnie z § 44 Statutu
- ewidencja wpływów i wydatków Funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki Funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 54

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 proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni 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.

§ 55

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 w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu przeglądu stanu urządzeń technicznych, odczytu podzielników ciepła oraz innych urządzeń pomiarowych.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 56

W ciągu trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielnię nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 57

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań lokatorskich.
2. Przez zamianę mieszkania należy rozumieć oddanie członkowi Spółdzielni lokalu mieszkalnego do używania w zamian za zrzeczenie się dotychczas zajmowanego mieszkania i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Przy rozliczeniach z członkiem w związku z zamianą mieszkania oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu i regulaminów.

§ 58

Szczegółowe zasady używania lokali, ponoszenia z tego tytułu opłat, warunki i tryb zamiany mieszkań oraz zasady porządku domowego ustala odrębny regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

VIII. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 59

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1

§ 60

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne. Nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 61

1. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednie przepisy o ochronie własności.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- a. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 161;
 - b. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 3, 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.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
- a. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - b. opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
 - c. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 - d. 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. 5, 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.

§ 62

1. Wkładem mieszkaniowy jest różnica pomiędzy kosztem budowy przypadającym na lokal członka, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinalizowanie kosztów budowy lokalu.
2. 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. Wkład mieszkaniowy członek Spółdzielni wnosi w całości w dniu zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 63

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa wart. 10 ust. 1 pkt.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. "b",
 - b/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - c/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa wart. 4. ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 64

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, z chwilą śmierci jednego z małżonków, przypada drugiemu małżonkowi .

IX. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 65

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 usm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 66

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 53 Statutu, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 67

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaka Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest jego opróżnienie tego lokalu.

§ 68

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 48 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1 w terminie trzech miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną do lokalu, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudował budynek lub wybudowali go jego poprzednicy prawni.

§ 69

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

§ 70

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których została założona oddzielna księga wieczysta.

§ 71

Przepisy Rozdziału IX niniejszego Statutu stosuje się odpowiednio do garaży wolno stojących.

X. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 72

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

Ponadto umowa winna zawierać:

- a/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu i do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - b/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadani inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e/ inne postanowienia wynikające z niniejszego Statutu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1. wnosi cały wkład budowlany w dniu zawarcia umowy o budowę lokalu, gotówką na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie sześciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 73

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. §72 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 74

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 72 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. 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 nimi udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę o której mowa w § 72 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 75

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. 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.
2. 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. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio

przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. 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.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 *usm*

§ 76

W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 77

1. Zmiany Statutu wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. Zmiany Statutu nie wywołują skutków prawnych przed ich zarejestrowaniem w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Statut niniejszy uchwalony został przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dnia 05 grudnia 2007 roku, i zmieniony następującymi aneksami:

- Uchwałą nr 6/2013 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Przyjezierze” w Szczecinku z dnia 27 czerwca 2013r.
- Uchwałą nr 5/2016 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Przyjezierze” w Szczecinku z dnia 09 czerwca 2016r.
- Uchwałą nr 5/2017 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Przyjezierze” w Szczecinku z dnia 21 czerwca 2017r.
- Uchwałą nr 5/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Przyjezierze” w Szczecinku z dnia 21 czerwca 2018r.
- Uchwałą nr 8/2023 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Przyjezierze” w Szczecinku z dnia 29 czerwca 2023r.