SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

ST. REFERENDARZ SĄDOWY
Ewelina Kościukiewicz-Krupa

23 KWI. 2019

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KIELNIA”

(Tekst jednolity)

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

SPIS TREŚCI

	Nr strony
I. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni	1
II. Członkowie, ich prawa i obowiązki	2
Rozdział 1. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	3
Rozdział 2. Wpisowe i udział	4
Rozdział 3. Prawa członków	4
Rozdział 4. Obowiązki członków	5
Rozdział 5. Ustanie członkostwa	5
III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	6
IV. Organy Spółdzielni	7
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	8
Rozdział 2. Rada Nadzorcza	10
Rozdział 3. Zarząd	13
V. Tytuły prawne do lokali	13
Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	13
Rozdział 2. Odrębna własność lokalu	14
Rozdział 3. Najem lokalu	14
VI. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków	15
Rozdział 1. Zamiana lokali	15
VII. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia praw do lokalu	16
Rozdział 1. Zasady ogólne	16
Rozdział 2. Wkłady mieszkaniowe	16
Rozdział 3. Wkłady budowlane	16
Rozdział 4. Rozliczenie w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu	17
VIII. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	17
IX. Gospodarka Spółdzielni	18
Rozdział 1. Zasady ogólne	18
Rozdział 2. Zarządzanie nieruchomościami	19

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

Spółdzielni nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kielnia" zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecin.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1560), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845) zwanej dalej również usm oraz innych ustaw.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
   2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
   3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
   4) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
   5) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych
   6) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych
   7) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
   8) sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,
   9) produkcja wyrobów budowlanych z betonu
   10) realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
   1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
   2) budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, których budowa została sfinansowana z kredytu na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popieranie budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw,
   3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
   7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
   8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
VII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 spółdzielnia:

1) prowadzi działalność inwestycyjną,
2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni.

§ 6

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

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

§ 7

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

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

§ 8

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
   1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem § 7 ust. 6,
   2) nabycia ekspektatywy własności z zastrzeżeniem § 7 ust. 6,
   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 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 6,
   6) 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.

Rozdział 1. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków spółdzielni.

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana – oraz dane dotyczące prawa do lokalu przysługującego osobie składającej deklarację.
2. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Członkostwo osoby, o której mowa w ust. 1 powstaje z chwilą podjęcia uchwały Zarządu o jej przyjęciu w poczet członków.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
5. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. O uchwale Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. W przypadku zarządu jednoosobowego organem właściwym do przyjęcia w poczet członków jest Rada Nadzorcza, a organem odwoławczym Walne Zgromadzenie. Przepisy § 16 ust. 5-7 stosuje się odpowiednio.

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

Rozdział 2. Wpisowe i udział.

§ 10

1. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym spółdzielni wskazać osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 11

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej w wysokości nominalnej.
2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni.
3. Zwrot kwot wpłacanych na udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych w terminie 21 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.

Rozdział 3. Prawa członków.

§ 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
   1) brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez:
      a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
      b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia.
   2) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu lub jego części
   3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części oraz prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia, w trybie określonym w statucie,
   4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw oraz żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności
   5) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia,
   6) otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie, otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
   7) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
   8) 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,
      c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

SĄD REJONOWY
ZECIN-CENTRUM w SZCZECINI
WYDZIAŁ GOSPODARCZY
OWEGO REJESTRU SĄDOWEG
w Szczecinie
Królowej Korony Polskiej 31
Szczecin

9) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatację i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 6 z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, określa Zarząd Spółdzielni, a pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

Rozdział 4. Obowiązki członków.

§ 13

Członek obowiązany jest:

1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatację i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
7) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale) oraz w przypadku, gdy liczba osób zamieszkałych w lokalu po jego wynajęciu wpłynie na wysokość opłat za korzystanie z lokalu,
8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
12) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
13) spłacać kredyty i pożyczki zaciągnięte na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,

Rozdział 5. Ustanie członkostwa.

§ 14

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,

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

7) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
8) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 15

1. Właściciel lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 16

1. Od uchwał w sprawach ze stosunku członkostwa, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.

2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania tego terminu.

4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od doręczenia odpisu uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

6. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego adresem, na co najmniej 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Jeżeli zainteresowany, prawidłowo powiadomiony o terminie nie przybędzie, to Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.

7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu.

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

§ 17

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom.

2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 18

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 19

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

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Kandydaci do Zarządu, Rady Nadzorczej, przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych składają oświadczenie, że nie naruszają zakazu konkurencji wobec Spółdzielni.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu lub jego części bierze udział przez swojego przedstawiciela ustawowego.
7. 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.
8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 20

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i może zostać podzielone na części, jeżeli liczba zrzeszonych członków Spółdzielni przekroczy liczbę 500 osób.

§ 21

Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 22

1. Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
   1) Rady Nadzorczej,
   2) przynajmniej 1/10 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
10. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, to członkowie mają prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej nie później niż na 15 dni przed posiedzeniem jego pierwszej części. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie oraz pisemne oświadczenia o nienaruszaniu zakazu konkurencji wobec Spółdzielni. Zgłoszenia bez powyższych załączników nie są uwzględniane.

§ 23

1. O czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Pisemne zawiadomienia kierowane do członków zamieszkujących w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię mogą być zamieszczane na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych tych budynków

2. O czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia pisemnie również związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni, osób i organizacji wymienionych w ust. 1 i 2 na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w sposób określony w ust. 1 i 2.

§ 24

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 23.
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. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części skreślenie z porządku obrad lub odroczenie sprawy jest niedopuszczalne
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Obowiązek poddania pod głosowanie projektu uchwały, o którym mowa w ust. 4 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebraniu danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
7. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
   Większość kwalifikowana wymagana jest:
   a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
   b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
   c) 2/3 – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
   d) 3/4 – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej 20 członków uprawnionych do głosowania.

§ 25

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.

2. Walne Zgromadzenie albo jego część wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, Prezydium ostatniej części pełni jednocześnie funkcję Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 26

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanego zebrania nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 27

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:
   1) po wyczerpaniu porządku obrad,
   2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.
2. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, zakończenie obrad mimo niewyczerpania porządku obrad jest niedopuszczalne.

§ 28

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

Rozdział 2. Rada Nadzorcza.

§ 29

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walnego Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upełnomocniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni dłużej niż przez 2 kolejce kadencje Rady Nadzorczej

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
Aleja Wojska Polskiej 31
70-482 Szczecin

6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.
7. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą być członkami Rady Nadzorczej w innej Spółdzielni ani też świadczyć pracy w ramach stosunku pracy na rzecz innej Spółdzielni.

§ 30

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członka na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
   1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
   2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
   3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
   4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
   5) nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji Rady Nadzorczej - innego członka.

§ 31

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
   1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
   2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
      a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
      b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
      c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
   3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej z wyłączeniem nabycia w drodze darowizny nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym,
   4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomości,
   5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania w nich,
   6) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
   7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
   8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
   9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
   10) przyjmowanie w poczet członków w sytuacji, gdy Zarząd jest jednoosobowy,
   11) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni,
   12) uchwalanie regulaminu ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
   13) uchwalanie regulaminu funduszu na remonty i konserwacje
   14) uchwalanie regulaminu utrzymania zasobów mieszkaniowych i porządku domowego

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31

15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
16) ustalanie stawek opłat związanych z używaniem lokali, zależnych od Spółdzielni, o których mowa w art.4 usm.
17) uchwalanie regulaminu Zarządu,
18) uchwalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 32

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzą: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Prezydium Rady Nadzorczej jest uprawnione, w okresach między posiedzeniami Rady Nadzorczej, do podejmowania uchwał w sprawach określonych w § 31 pkt 2 c, pkt 7 i pkt 9.

§ 33

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 4 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.
7. Za udział w posiedzeniach przysługuje członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Ryczałty wypłacane są w następującej wysokości:
   - dla przewodniczącego Rady 25%,
   - dla pozostałych członków Rady 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w odrębnych przepisach

§ 34

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

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

Rozdział 3. Zarząd.

§ 35

1. Zarząd składa się z członków w liczbie od 1 do 3, w tym prezesa i jego zastępcy. Jeżeli Zarząd działa w składzie jednoosobowym czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa dokonywane są przez Radę Nadzorczą.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, na czas nieokreślony powołuje i odwołuje w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną jako jej pełnomocnik.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga ¾ oddanych głosów oraz pisemnego uzasadnienia.

§ 36

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjne i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

§ 37

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 budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 38

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

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanych zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

Rozdział 2. Odrębna własność lokalu.

§ 39

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

1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanych zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

Rozdział 3. Najem lokalu.

§ 40

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

§ 41

Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.

§ 42

1. Lokale przeznaczone do wynajmu określa Zarząd.
2. Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu.
3. Warunki wynajmu lokali są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

VI. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

Rozdział 1. Zamiana lokali.

§ 43

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 44

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
   1) zamiana cywilna,
   2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 45

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywania w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobom zajmującym lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 46

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 47

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

§ 48

Postanowienia statutu dotyczące zamiany lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio do zamiany lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

VII. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIECIA PRAW DO LOKALU

Rozdział 1. Zasady ogólne.

§ 49

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 50

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 49 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 51

Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na poczet wkładu Spółdzielnia zaciąga kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat.

Rozdział 2. Wkłady mieszkaniowe.

§ 52

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego kredytu 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. Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz rat spłaty pozostałej części wkładu mieszkaniowego i terminy wpłat określa Zarząd.

Rozdział 3. Wkłady budowlane.

§ 53

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

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

Rozdział 4. Rozliczenie w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 54

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 60 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 , nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 60 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

§ 55

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia:
1) uchylony
2) przeniosła na członka własność lokalu.

§ 56

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu. Uprawnienie to przysługuje również osobie niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 57

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 58

Osoba wnioskująca zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązana wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 59

Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi osoba, na której rzecz jest przenoszona własność lokalu.

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

Rozdział 1. Zasady ogólne.

§ 60

1. Spółdzielnia prowadzi działalność nas zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinia biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykłada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed zwołaniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tym sprawozdaniem.

§ 61

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 62

1. Fundusze własne spółdzielni stanowią:
   1) fundusz udziałowy,
   2) fundusz zasobowy,
   3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
   4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
   5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Inne fundusze własne mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Niniejszego nie stosuje się do Regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

§ 63

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 64

Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 65

Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszy własnych Spółdzielni według następującej kolejności :

1) fundusz zasobowy,
2) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
3) fundusz udziałowy.

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

Rozdział 2. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 66

1. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24 [1] lub art. 26 usm oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnota mieszkaniową lub właścicielem.
2. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach.

§ 67

1. Wysokość opłat, o których mowa w art. 4 usm jest ustalana na podstawie:
   1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
   2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
   3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
   1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczenia poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków- klatka, budynek albo zespół budynków objętych jednym licznikiem głównym wody,
   2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m kw. powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
   3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
   4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
   5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
   1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
   2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
   3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc)
   4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
   5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
   6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądanie zwrotu pokrycia niedoboru.
5. Finansowanie remontów realizowane jest zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
6. Spółdzielnia prowadzi wyodrębniona dla każdej nieruchomości ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-482 Szczecin

7. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 4 lat.

§ 68

1. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości, a pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

§ 69

1. Opłaty, o których mowa w art. 4 usm, powinna być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 70

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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
   Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.";

Tekst jednolity Statutu po zmianach
zatwierdzonych przez Walne
Zgromadzenie Członków
w dniu 29.06.2018r.
zgodnie z ustaleniami Uchwały nr 7.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"KIELNIA"
ul. Jagiellońska 36
70-382 SZCZECIN
tel. 484-20-13, fax 484-34-73
NIP 852-060-43-98

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
Grażyna Lewkowicz

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
Wiesław Szutowicz