

STATUT

Członków

Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej

„POMORSKA”

w Szczecinie

Spis treści

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	5
III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI. POWSTANIE I USTANIE CZŁONKOSTWA	6
IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	9
V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	10
VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI	12
1. Walne Zgromadzenie	13
2. Rada Nadzorcza	21
3. Zarząd	24
4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	25
VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	26
1. Postanowienia ogólne	26
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	27
3. Prawo odrębnej własności lokalu	29
4. Zamiana lokali	30
5. Odpowiedzialność Spółdzielni i właścicieli lokali za stan techniczny nieruchomości	30
6. Najem lokali i dzierżawa terenu	31
7. Sprzedaż lokali	31
8. Umowa o budowę lokalu	31
VIII. ZASADY WNOŚZENIA I ROZLICZANIA WKŁADÓW	32
IX. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	34
X. UŻYWANIE LOKALI	35
XI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	36
XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	39
XIII. LUSTRACJA	40
XIV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	41

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „POMORSKA” w Szczecinie (zwana dalej: **Spółdzielnią**).
2. Spółdzielnia może się posługiwać skrótem: MSM „POMORSKA” w Szczecinie.
3. Siedzibą Spółdzielni jest Szczecin, ul. Milczańska 6b/3, 70-117 Szczecin.
4. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
5. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia posiada osobowość prawną. W skład Spółdzielni wchodzi zasoby mieszkaniowe, lokale użytkowe i inne obiekty towarzyszące.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.

§3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu oraz:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593 z późn. zm.) (dalej jako: ustawa Prawo spółdzielcze);
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r., poz. 558 z późn. zm., dalej jako: **Ustawa**);
 - 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725 z późn. zm., dalej jako: **ustawa o ochronie praw lokatorów**);
 - 4) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 z późn. zm., dalej jako: **ustawa o własności lokali**);
 - 5) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r., poz. 1061 z późn. zm.),
 - 6) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm., dalej jako: **ustawa – Prawo budowlane**);
 - 7) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm., dalej: **ustawa o gospodarce nieruchomościami**);
 - 8) ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1568 z późn. zm., dalej jako: **ustawa – Kodeks postępowania cywilnego**);
 - 9) innych ustaw i aktów wykonawczych.
2. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o:
 - 1) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową „POMORSKA” w Szczecinie;
 - 2) **Statucie** - należy przez to rozumieć niniejszy Statut;
 - 3) **Zarządzie** - należy przez to rozumieć Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie;

- 4) **Radzie** - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie;
- 5) **Członku** - należy przez to rozumieć członka Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie;
- 6) **Byłym członku Spółdzielni** – należy przez to rozumieć osobę, której członkostwo w Spółdzielni wygasło lub ustało;
- 7) **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 8) **Nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela danego lokalu;
- 9) **Części wspólnej nieruchomości** - należy przez to rozumieć wszystkie części nieruchomości służące więcej niż jednemu członkowi, w szczególności elementy konstrukcyjne, dachy, piony instalacyjne przebiegające przez lokale, itp.;
- 10) **Inwestycji** - należy przez to rozumieć działalność Spółdzielni zmierzającą do powiększenia jej zasobów, z wyłączeniem inwestycji kapitałowych;
- 11) **Mieniu Spółdzielni** - należy przez to rozumieć mienie będące własnością Spółdzielni:
 - a) nieruchomości zabudowane budynkami, drogami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach niemieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej, kulturalnej, budowlanej, wytwórczej i innej,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla położone poza terenem nieruchomości i zabudowanych budynkami mieszkalnymi;
- 12) **Lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 13) **Samodzielnym lokalu mieszkalnym** - należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb, przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 14) **Samodzielnym lokalu usługowym** - należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb, przeznaczonych dla celów inne niż mieszkalne;
- 15) **Samodzielnym lokalu użytkowym** - należy przez to rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub przestrzeń poza nim, zamkniętą dachem i wrotami, przeznaczoną na przechowywanie pojazdów mechanicznych;
- 16) **Samodzielnym terenowym miejscu parkingowym** - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu Spółdzielni powierzchnię przeznaczoną na stały postój pojazdu mechanicznego;
- 17) **Wartości rynkowej lokalu** - należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 18) **Pomieszczeniu przynależnym** - należy przez to rozumieć pomieszczenie zajmowane na podstawie tytułu prawnego pochodnego od tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w graniach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, a w szczególności: piwnicę, strych, komórkę, garaż;
- 19) **Właścicielu lokalu** - należy przez to rozumieć osobą fizyczną lub osobą prawną posiadającą

odrębną własność do lokalu, potwierdzoną wpisem do księgi wieczystej;

- 20) **Funduszu remontowym** - należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, pochodzący z odpisów na ten fundusz, obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- 21) **Wkładzie budowlanym** – należy przez to rozumieć finansowy udział członków Spółdzielni, odpowiadający poniesionemu udziałowi w pokrywaniu kosztów inwestycyjnych, w części przypadającej za dany lokal;
- 22) **Wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości** – należy przez to rozumieć czynsz, w ujęciu księgowym „naliczenie” – wszystkie koszty związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości;
- 23) **Remoncie** - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym środku trwałym prac polegających na odtworzeniu (przywróceniu) jego stanu pierwotnego (technicznego i użytkowego), wykraczających poza zakres konserwacji, nie powodujących zmian w użytkowaniu, przeznaczeniu i konstrukcji remontowanego obiektu;
- 24) **Ekspektatywie własności** - należy przez to rozumieć roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§4

1. Celem Spółdzielni jest:

- 1) 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) zarządzenie nieruchomościami, w których znajdują się lokale stanowiące własność członków lub do których członkowie posiadają spółdzielcze własnościowe prawo lokalu,
- 3) prowadzenie robót budowlanych na rzecz Spółdzielni,
- 4) prowadzenie działalności komercyjnej, z przeznaczeniem zysku powstałego w związku z tą działalnością na fundusz remontowy Spółdzielni oraz na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
- 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
- 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wnoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- 6) roboty budowlane związane ze wnoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- 7) prowadzenie działalności inwestycyjnej.

2. Przedmiot działalności, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni;
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni;
- 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości;

- 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych;
- 5) wynajmowanie lokali użytkowych;
- 6) 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, w tym ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 8) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste;
- 9) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni.

§6

Spółdzielnia może prowadzić również inną, niż wymieniona w § 5, działalność, o ile będzie ona bezpośrednio związana z realizacją celów ustawowych i statutowych, w tym działalności, której przedmiotem jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami na warunkach i zasadach określonych przepisami ustaw.

§7

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich, jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§8

Spółdzielnia współdziała na podstawie zawartych umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności Spółdzielnia może tworzyć z tymi organizacjami Spółdzielnię osób prawnych, spółki prawa handlowego i cywilne oraz zawierać umowy o zarządzanie lub administrowanie budynkami.

III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI. POWSTANIE I USTANIE CZŁONKOSTWA

§9

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, o których mowa w §3 ust. 2 pkt 12-16;
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie ekspektatywy własności lub
 - 3) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 Ustawy.
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 mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 Ustawy.

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 - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§10

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności;
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 3) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 Ustawy.
2. Przepisy §9 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 Ustawy lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ Ustawy.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. 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, 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.

§11

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, adres lokalu, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 Ustawy, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni, ma prawo przeglądać rejestr.

§12

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu, w przypadku gdy przyjęcie to następuje w sposób inny niż z mocy prawa, jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
2. Deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę oraz numer KRS;
 - 2) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych

STATUT Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA”

z zarządzaniem przez Spółdzielnię nieruchomościami;

- 3) dane kontaktowe, adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres lokalu, do którego osoba ubiegająca się o członkostwo posiada tytuł prawny.
3. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

§13

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, w przypadku gdy przyjęcie to następuje w sposób inny niż z mocy prawa, jest Zarząd Spółdzielni.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej wymogi określone w §10 ust. 1.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
5. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§14

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 4) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 5) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 Ustawy;
 - 6) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w związku z jej ustaniem lub wykreśleniem z odpowiedniego rejestru.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy.
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.

§15

1. Zmarłego Członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.
2. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania lub wykreślenia z odpowiedniego rejestru.

IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§16

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień niniejszego Statutu oraz z przepisów powszechnie obowiązującego prawa, a w szczególności:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 3) prawo do udziału i głosowania w Walnym Zgromadzeniu lub jego części oraz prawo do żądania w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
- 4) prawo do otrzymania w sposób i w terminie wskazanym w ustawie i w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem jego obrad, jak również informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami;
- 5) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
- 6) prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni, w przypadkach określonych przepisami ustawy i w postanowieniach Statutu;
- 7) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, na zasadach określonych w Statucie;
- 8) prawo zawarcia umowy o budowę lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w trybie określonym statutem Spółdzielni;
- 9) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - b) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
- 10) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii i uchwał organów Spółdzielni oraz protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z uwzględnieniem postanowień art. 18 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, na zasadach i w trybie określonym w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§17

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu oraz opartych na nim regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 3) wnieść wkład budowlany w wymaganej wysokości,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz innych opłat określonych przepisami Ustawy oraz Statutu,
- 5) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymywania mienia Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, poprzez wniesienie wkładów,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości udziałów,

- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię oraz przepisy ustaw,
- 8) niezwłocznie pisemnie zawiadamiać Spółdzielnię, poprzez złożenie oświadczenia, o zmianie danych podanych w deklaracji lub we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, a także o zdarzeniach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, w szczególności o liczbie osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi oraz osobami korzystającymi z lokalu, regulaminu porządku domowego;
- 11) utrzymywać swój lokal oraz przekazane do używania części nieruchomości wspólnej w należytym stanie techniczno-użytkowym;
- 12) niezwłocznie udostępnić i umożliwić, na żądanie Spółdzielni, wejścia do lokalu i budynku oraz na tereny do nich przyległe, o ile jest to potrzebne do przeprowadzenia prac i robót konserwacyjnych, remontowych, usunięcia wad i usterek budowlanych oraz usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody;
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, określającego wartość rynkową lokalu na potrzeby ustalenia wkładu budowlanego,
- 16) zachować w tajemnicy wszelkie dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez Spółdzielnię, w szczególności informacje dotyczące sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów;
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w prawie spółdzielczym i statucie Spółdzielni.

V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§18

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§19

1. Od uchwał Zarządu, jako uchwał podjętych w pierwszej instancji, członek może odwołać się do Rady Nadzorczej. Odwołanie wnosi się w formie pisemnej, w terminie 30 dni od dnia otrzymania uchwały.
2. O sposobie rozpatrzenia odwołania Zarząd zobowiązany jest zawiadomić zainteresowanego członka na piśmie, w terminie 1 miesiąca od dnia złożenia odwołania, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, oraz o skutkach jego niezłożenia. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza, jako organ drugiej instancji, jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały, wraz z jej uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

4. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§20

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§21

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 1 rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie, chyba że przepisy prawa stanowią inaczej.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§22

Organ odwoławczy w uzasadnionych przypadkach może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu w sytuacji, gdy opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.

§23

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

§24

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. W sprawach zawiłych termin na rozpatrzenie skargi i wniosku może zostać wydłużony do trzech miesięcy. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi, Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisma. Jeżeli członek niełoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza, jako organ drugiej instancji, jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§25

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej, jako organu pierwszej instancji, powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi, Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§26

1. Uchwały i decyzje organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone listem poleconym, na adres wskazany przez członka Spółdzielni.
2. W przypadku zmiany adresu, członek Spółdzielni winien ten fakt niezwłocznie pisemnie zgłosić Spółdzielni. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§27

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. Wybory przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, o tym, kto obejmuje wolny mandat, decyduje losowanie, które przeprowadza Komisja Skrutacyjna.
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 poszczególnemu kandydatowi lub poszczególniej uchwale.
6. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną, który nie posiada pełnej zdolności do czynności prawnych, nie może być członkiem organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez swojego przedstawiciela ustawowego. Przedstawiciel ustawowy w tym celu składa ustne oświadczenie, że może reprezentować członka nieposiadającego pełnej zdolności do czynności prawnych. W przypadku uzasadnionej wątpliwości Spółdzielnia może zażądać przedłożenia odpowiedniego dokumentu, potwierdzającego możliwość reprezentacji.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

§28

1. Członkowie innych niż Zarząd organów, pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że z tytułu pełnienia funkcji i udziału w posiedzeniach Spółdzielni otrzymują wynagrodzenie w wysokości :
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej - 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia o pracę;
 - 2) pozostali Członkowie Rady Nadzorczej – 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia o pracę;
 - 3) w przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej, wynagrodzenie wynosi odpowiednio:
 - a) Przewodniczący Rady Nadzorczej - 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia o pracę,
 - b) pozostali Członkowie Rady Nadzorczej – 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia o pracę;
 - 4) za dzień rozpoczęcia działalności inwestycyjnej, o której mowa w pkt 3, uznaje się dzień nabycia działki budowlanej z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3 lit. a i b, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu przynajmniej w jednym posiedzeniu w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3 lit. a i b, członkom organu nie przysługuje.

1. Walne Zgromadzenie

§29

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) Statutu Spółdzielni,
- 4) uchwalonego przez siebie regulaminu.

§30

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie, w przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy liczbę 500 członków, może być podzielone na części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającej z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

§31

1. 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

STATUT Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA”

Zgromadzenia, a w przypadku Walnego Zgromadzenia odbywającego się w częściach, po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.

2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać, m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
3. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą brać udział w każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Każdy Członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów. Członek Spółdzielni, który posiada więcej niż jeden lokal, może wziąć udział na tych częściach Walnego Zgromadzenia, które obejmują zespoły nieruchomości, w których posiada lokale. Jednakże Członek Spółdzielni może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. W takim przypadku o wyborze części Walnego Zgromadzenia, na której Członek będzie brał udział w głosowaniu, Członek informuje ustnie przed rozpoczęciem dane części Walnego Zgromadzenia.
5. Osoby prawne, będące członkami Spółdzielni, biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez przedstawiciela ustawowego lub opiekuna prawnego lub ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
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. W przypadku, gdy członek uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu zakłóca przebieg obrad w taki sposób, że uniemożliwia prowadzenie obrad, może zostać wyproszony lub usunięty z sali obrad.
9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§32

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

STATUT Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA”

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 12) uchwalanie Statutu i jego zmian,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§33

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów, w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. Zarząd zwraca żądanie zwołania, które jest niepodpisane lub zawiera inne braki formalne, jeżeli pomimo wezwania do uzupełnienia braków formalnych, nie zostaną one usunięte w określonym terminie, nie krótszym niż 7 dni. Formalnego zwrotu żądania dokonuje się osobie, która podpisała żądanie, dołączając do niego listy z podpisami, a w przypadku braku podpisania żądania przez jedną osobę, zwrotu dokonuje się osobie wpisanej jako pierwsza na liście podpisów.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z takim żądaniem co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. W wypadkach wskazanych w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby Walne Zgromadzenie lub jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania spełniającego formalne wymagania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza na koszt Spółdzielni.
7. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
8. W przypadku określonym w ust. 6, wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić o zwołanie Walnego Zgromadzenia do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej.

§34

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego każdej części zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części:
 - 1) członkowie Spółdzielni,
 - 2) związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

- 3) Krajowa Rada Spółdzielcza,
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Zawiadomienia dokonuje się poprzez umieszczenie przesyłek nieadresowanych w pocztowych skrzynkach oddawczych przypisanych do lokalu mieszkalnego lub na adres wskazany przez członka do korespondencji przesyłką pocztową lub poprzez ogłoszenie na klatkach schodowych lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

§35

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie, na 15 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłoszony przez członków Spółdzielni musi być poparty łącznie przez co najmniej 10 członków.
2. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później jednak niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
4. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni.

§36

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w sposób określony postanowieniami Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Poddaniem uchwały pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia - w rozumieniu art. 8³ ust. 9 Ustawy, jest objęcie jej projektu porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw wymienionych w ust.6.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
7. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§37

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia i jego części.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia i jego części w składzie: przewodniczący i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Obrady Walnego Zgromadzenia i jego części prowadzi Prezydium, którego pracami kieruje przewodniczący.
4. Dokumenty dotyczące porządku obrad i tematyki obrad oraz projekty uchwał, wyłożone do zapoznania się z nimi przez członków w siedzibie Spółdzielni przed obradami Walnego Zgromadzenia i jego części, nie muszą być odczytywane.
5. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierany jest spośród członków uczestniczących w zgromadzeniu delegat do Ogólnej Komisji Skrutacyjnej.
6. W przypadku braku frekwencji uniemożliwiającej wybór Prezydium, o którym mowa w ust. 2, jego obowiązki pełni osoba wybrana na przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, spośród członków uczestniczących w danej części Walnego Zgromadzenia.
7. W przypadku frekwencji zerowej lub w przypadku braku wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego danej części zebranie uważa się za odbyte z zerowym wynikiem głosowań.

§38

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu jawnym, wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni, następujące komisje:
 - 1) Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, w składzie 2 osób.
Do zadań tej komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - 2) Komisja Wnioskowa, w składzie 2 osób.
Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - b) na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,
 - 3) inne komisje, w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.
6. W przypadku braku frekwencji umożliwiającej dokonanie wyboru komisji, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, stosuje się odpowiednio §37 ust. 6 i 7.

§39

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut, jeżeli dotyczy jednego zagadnienia. Jeżeli dotyczy złożonych zagadnień, to czas wystąpienia wydłuża się do 15 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych, mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§40

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania, przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski „dalej idące” są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

§41

1. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia, powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w Statucie oraz w zakresie swoich kompetencji określonych w ustawie lub Statucie.
4. Zarząd może oddać pod głosowanie sprawę należącą do jego kompetencji, jeżeli uzna, że ma szczególne znaczenie dla Spółdzielni. Uchwała podjęta w tym trybie ma charakter opinii Walnego Zgromadzenia, a tym samym nie jest wiążąca dla członków i organów Spółdzielni.

§42

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia, zaś w przypadku braku odpowiedniej frekwencji, Zarząd Spółdzielni.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia, sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez okres 10 lat.
5. Na całościowy protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Ogólnej Komisji Skrutacyjnej.

§43

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego, czy głosowali „za”, „przeciw”.

§44

1. W przypadku przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia w częściach, w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni zwołuje posiedzenie Ogólnej Komisji Skrutacyjnej, która, na podstawie protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, sumuje wyniki głosowania w poszczególnych częściach oraz potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Komisja Skrutacyjna składa się z członków Spółdzielni, wybranych ze swego grona, na każdej z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół z obrad Ogólnej Komisji Skrutacyjnej podpisują wszyscy jej uczestnicy. Protokół ten stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§45

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych w formie pisemnej, nie później niż na 15 dni przed terminem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie przewidzianym w Statucie.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

STATUT Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA”

5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje.
6. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - 1) imienia i nazwiska kandydata,
 - 2) imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
7. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia w celu dokonania swojej prezentacji.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem, są zobowiązani do złożenia pisemnego oświadczenia wyrażającego zgodę na kandydowanie oraz zawierającego informację odnośnie:
 - 1) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 3) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 4) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - 5) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
10. Członkowie mogą zadawać pytania kandydatom na członków Rady Nadzorczej.
11. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny, w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
13. Głosujący stawia znak „X” przy nazwisku tego kandydata, na którego oddaje głos.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona, podarta lub w inny sposób uszkodzona,
 - c) na karcie wyborczej zostały dopisane nazwiska lub zostały skreślone nazwiska,
 - d) głosujący zaznaczył znakiem „X” na karcie wyborczej większą liczbę nazwisk niż liczba osób wybieranych do Rady Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji każdej części Walnego Zgromadzenia ogłasza wyniki głosowania.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, uwzględniając łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

§46

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, podanym członkom do wiadomości w trybie przewidzianym w Statucie, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§47

Postanowienia §46 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 48

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu, odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie, w sposób jawny.

§49

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka, może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały, bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd, może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy, ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

2. Rada Nadzorcza

§50

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie, w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z co najmniej 3 i nie więcej niż 5 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję, zwołanego w trzecim roku kalendarzowym od wyboru ustępującej Rady Nadzorczej.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej, jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§51

Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
- 2) zrzeczenia się mandatu w formie pisemnej, które staje się skuteczne z chwilą otrzymania wiadomości przez Spółdzielnię,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§52

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej, w tym ustalanie wysokości opłat eksploatacyjnych oraz wysokości odpisów na fundusz remontowy;
- 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;
- 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 nieruchomością;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 6) zatwierdzanie 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 reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;
- 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia;
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej;
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej;

STATUT Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA”

- 15) podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej;
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal;
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale;
 - 18) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
 - 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali;
 - 20) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali;
 - 21) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody;
 - 22) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom;
 - 23) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
 - 24) uchwalanie regulaminu porządku domowego;
 - 25) uchwalanie regulaminu Zarządu;
 - 26) uchwalanie regulaminu komisji Rady;
 - 27) podział członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
 - 28) podejmowanie uchwał upoważniających Zarząd do nabycia przez Spółdzielnię nieruchomości, z przeznaczeniem na budownictwo mieszkaniowe.
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.

§53

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium. W skład prezydium Rady Nadzorczej wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają wyłącznie charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§54

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, na dzień przypadający w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Ogólnej Komisji Skrutacyjnej lub jego zastępca, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od dnia wyborów, którym jest dzień posiedzenia Ogólnej Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia Członków.

4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady, w sposób uzgodniony na jej pierwszym posiedzeniu po wyborach.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej, określonego Statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej prezydium oraz komisji, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§55

Wewnętrzna 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.

3. Zarząd

§56

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§57

1. Zarząd składa się z trzech członków: prezesa, zastępcy prezesa i członka Zarządu.
2. Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Kandydaci na członków Zarządu powinni posiadać umiejętności do kierowania i organizowania pracy Spółdzielni.
4. Odwołanie członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§58

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§59

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni;
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali;
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, usługowych, garaży, miejsc postojowych;
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu;
 - 5) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów;
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej;
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni, na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;

STATUT Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA”

- 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni;
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu;
 - 10) udzielanie pełnomocnictw;
 - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
 - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§60

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§61

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

§62

1. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie, pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Postanowienia ust.1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§63

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W uzasadnionych przypadkach, Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W takim wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim, albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu liczni bocznej.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi

wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

6. Dokonując wyboru członków Rady Nadzorczej i Zarządu, należy uwzględnić kwalifikacje zawodowe i osobowościowe, przydatne do pełnienia funkcji członków tych organów.

§64

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej i likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. Postanowienia ogólne

§65

Dla zaspokojenia potrzeb lokalowych i innych związanych z użytkowaniem lokali członków, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, 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;
- 2) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§66

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, jest:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do terenowego miejsca parkingowego;
 - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym;
 - 4) prawo odrębnej własności lokalu;
 - 5) umowa najmu lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym i prawnym, które nie są członkami Spółdzielni.
3. Lokal mieszkalny, do którego członek Spółdzielni posiada tytuł prawny, może być używany wyłącznie na cele mieszkaniowe.

§67

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 tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, osoba korzystająca z lokalu, zobowiązana jest udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku, jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Spółdzielnia może żądać swobodnego udostępnienia części wspólnych nieruchomości znajdujących się w lokalu na całej ich długości, przestrzeni, powierzchni, które zajmują, a która nie jest wliczona w powierzchnię użytkową stanowiącą podstawę rozliczenia kosztów eksploatacji nieruchomości.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§68

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu, przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§69

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§70

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

§71

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że należy ono do małżonków. 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, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Ustanie wspólności majątkowej małżeńskiej w czasie trwania małżeństwa, nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków, z ważnych powodów, znieść wspólność tego prawa.

§72

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §103 ust. 1, 2 i 6, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów ustawy - Kodeks postępowania cywilnego, o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd, na wniosek Rady Nadzorczej.

§73

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

§74

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru, w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

3. Prawo odrębnej własności lokalu

§75

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§76

Szczegółowe regulacje treści umowy o budowę lokalu, zasad i trybu jej wypowiedzania, określają postanowienia §86 i 87 niniejszego Statutu.

§77

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w §75 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia takie prawo, w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w §75 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
4. Koszty wyceny odrębnej własności lokalu, koszty zawarcia umowy, koszty zawarcia aktu notarialnego, podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe, opłaty kancelaryjne, koszty założenia księgi wieczystej oraz koszty wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy.
6. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze, stosuje się odpowiednio.

§78

Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną, będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

4. Zamiana lokali

§79

Spółdzielnia nie pośredniczy przy zamianie lokali między ich właścicielami.

5. Odpowiedzialność Spółdzielni i właścicieli lokali za stan techniczny nieruchomości

§80

1. Spółdzielnia jako zarządzający ponosi odpowiedzialność za stan techniczny, sprawne działanie, bezpieczeństwo eksploatacji wszystkich elementów stanowiących część wspólną nieruchomości.
2. Odpowiedzialność Spółdzielni za elementy wyposażenia nieruchomości kończy się, w przypadku:
 - a) instalacji wentylacyjnej, na kratce wentylacyjnej i przestrzeni tuż za nią do pionu wentylacyjnego;
 - b) instalacji wody zimnej, na pierwszym zaworze przed liczydłem wraz z liczydłem, licząc od pionu wody zimnej;
 - c) instalacji wody ciepłej, na pierwszym zaworze przed liczydłem wraz z liczydłem, licząc od pionu wody ciepłej;
 - d) instalacji gazowej, na pierwszym zaworze przed licznikiem bez licznika;
 - e) instalacji elektrycznej znajdującej się na trasie od zewnętrznego źródła do tablicy bezpiecznikowej wewnątrz lokalu;
 - f) instalacji sanitarnej, na pierwszym trójniku, licząc od pionu sanitarnego;
 - g) instalacji centralnego ogrzewania, dwururowej (tzw. piony wewnątrz lokalu), bez podzielnika kosztów, termozaworów (zawór z głowicą termoregulacyjną) i grzejników;
 - h) instalacji centralnego ogrzewania rozprowadzonej podłogowo, na zaworach odcinających i powrotnych znajdujących się w szafce rozdzielczej w lokalu do każdego grzejnika, bez rozdzielaczy;
 - i) instalacji centralnego ogrzewania rozprowadzonej podłogowo, z szachtu zewnętrznego (na klatce schodowej) obsługującej wszystkie lokale na kondygnacji, do progu wejściowego do lokalu (bez progu);
 - j) elementów konstrukcyjnych, na warstwie i okładzinach zewnętrznych znajdujących się w lokalu, bez tych warstw i okładzin;
 - k) elementów elewacyjnych, bez okien, drzwi balkonowych i parapetów wewnętrznych.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za stolarkę otworową, posadzki, wyprawy ścienne, malowanie ścian i sufitów w części objętej umową o ustanowieniu odrębnej własności lub przydziałem spółdzielczego własnościowego prawa.
4. W przypadku trwałego zakrycia części wspólnych przez członka Spółdzielni, w razie konieczności ich napraw, Spółdzielnia nie ponosi kosztów przywrócenia do stanu poprzedniego.
5. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za stan techniczny wszystkich elementów lokali zamontowanych samodzielnie przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu. Na żądanie Spółdzielni osoba ta zobowiązana jest doprowadzić te elementy do stanu wymaganego odrębnymi przepisami.
6. Koszty remontów, badań, napraw, niezbędnych przeglądów i innych z tym związanych, finansowane są z funduszu Spółdzielni.
7. Spółdzielnia, na wniosek osoby zainteresowanej, może pośredniczyć między członkiem a wykonawcą, jedynie w zakresie technicznym.
8. Zabronione jest przechowywanie samochodów z napędem LPG i elektrycznych w zamkniętych zespołach garażowych zlokalizowanych łącznie z lokalami mieszkalnymi.

6. Najem lokali i dzierżawa terenu

§81

1. Spółdzielnia może wynajmować opróżnione lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym niebędącymi członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wydzierżawiać grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym.
3. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.

§82

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

7. Sprzedaż lokali

§83

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, zasady i tryb ich sprzedaży, określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§84

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu, na warunkach prawa odrębnej własności lokalu. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd, na zasadach i w trybie określonym w regulaminie, o którym mowa w ust.2
2. Zasady i tryb sprzedaży lokalu, o którym mowa w ust.1, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8. Umowa o budowę lokalu

§85

1. Rada Nadzorcza uchwała regulamin rozliczania inwestycji, ustalania wartości początkowej i końcowej poszczególnych lokali oraz określa warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§86

1. Umowa o budowę lokalu, o której mowa w §75, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na jej lokal, przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego i terminów jego wpłat;
 - 5) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, za naruszenie postanowień umowy o budowę lokalu;
 - 6) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 7) wskazanie osób, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu;
 - 8) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu;
 - 9) inne postanowienia określone w Statucie.

§87

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w §75 niniejszego Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w §75 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione, a w szczególności:
 - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu budowlanego;
 - 2) zalega z opłatami na poczet kosztów budowy.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

VIII. ZASADY WNOSZENIA I ROZLICZANIA WKŁADÓW

§88

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie na jej rzecz odrębnej własności lokalu, obowiązana jest uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokalu przez wniesienie wkładu budowlanego.
2. Osoba, o której mowa w ust.1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych szczegółowo w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład

STATUT Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA”

budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§89

1. Rozliczenia kosztów inwestycji budowlanych (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – wartość początkowa: w chwili rozpoczęcia inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu;
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji, po końcowym rozliczeniu zadań.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie do 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§90

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię, na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zaległości z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu, a także z tytułu innych należności przysługujących Spółdzielni.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jest opróżnienie lokalu.
5. W wypadku, gdy następuje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego hipoteką, Spółdzielnia po przeprowadzeniu przetargu na jego sprzedaż, jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa, po potrąceniu należności wymienionych w ust. 3 oraz wynikających z obciążenia hipotecznego, o ile je poniosła.
6. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§91

Roszczenie o zwrot wkładu budowlanego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§92

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu.
2. Zwrot wkładu lub jego części, następuje w terminie trzech miesięcy, liczonych od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§93

W przypadku, gdy do rozwiązania umowy o budowę lokalu doszło przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część, w wysokości wypłaconej przez Spółdzielnię osobie uprawnionej, po rozwiązaniu umowy oraz obowiązana jest do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego, w wysokości przypadającej na jej lokal.

§94

Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje także wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§95

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu, członek Spółdzielni, osoba której przysługiwał tytuł prawny do lokalu, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązani są do opróżnienia lokalu, w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio, w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej

§96

Roszczenia o wypłatę:

- 1) równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 2) udziału członkowskiego,

stają się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni oraz osoby zajmujące ten lokal, które prawa od niego wywodzą.

§97

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych i mieszkaniowych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

IX. PRZEKSZTALCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§98

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności, odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia, nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich

STATUT Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA”

własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§99

1. Wyliczone przez Spółdzielnię zadłużenie, o którym mowa w §98 ust.1 pkt 2 Statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązani są uregulować w Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. Koszty związane z zawarciem umowy, o której mowa w ust.1, w tym, m.in. koszty aktu notarialnego, podatku od czynności cywilno-prawnych, opłaty skarbowe, opłaty kancelaryjne, koszty założenia księgi wieczystej oraz koszty wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§100

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut Spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 17¹⁴ ust. 1 Ustawy.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 Ustawy.

X. UŻYWANIE LOKALI

§101

1. Postawiony członkowi do dyspozycji lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie. W przekazanym lokalu mieszkalnym członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona pociągać za sobą zmiany przeznaczenia lokalu i nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali, w tym samym budynku, w szczególności nie będzie ona oddziaływać na sąsiednie mieszkania i naruszać zasad porządku domowego.
2. O zamiarze podjęcia działalności gospodarczej, członek Spółdzielni winien zawiadomić Zarząd na piśmie z 21 dniowym wyprzedzeniem. Nie sprzeciwienie się przez Spółdzielnię prowadzeniu zgłoszonej działalności, w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia, uważa się za wyrażenie zgody.
3. Zgoda Zarządu, o której mowa w ust.2, z ważnych powodów może być cofnięta.
4. Wykorzystywanie lokalu mieszkalnego do celów użytkowych, skutkuje koniecznością ponoszenia dodatkowych opłat rzeczowych od całości lub części mieszkania.

§102

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

XI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§103

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby 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, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat, zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji, uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów oraz kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5 niniejszego paragrafu;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów oraz wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 6 ust. 3 Ustawy, ewidencja i rozliczenie wpływów oraz wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5 niniejszego paragrafu, 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.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§104

1. Opłaty, o których mowa w §103, mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
2. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania;
 - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody;

- 3) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków;
- 4) koszty wywozu nieczystości;
- 5) koszty remontów i konserwacji;
- 6) inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, w szczególności:
 - a) koszty centralnego ogrzewania,
 - b) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - c) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - d) koszty wywozu nieczystości,
 - e) koszty remontów i konserwacji,
 - f) opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,
 - g) koszty ubezpieczenia budynku,
 - h) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
 - i) koszty legalizacji lub wymiany indywidualnych mierników mediów,
 - j) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
 - k) koszty utrzymania dźwigów,
 - l) koszty anteny zbiorczej,
 - m) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - n) koszty utrzymania terenów zielonych, dróg i chodników,
 - o) koszty utrzymania mienia Spółdzielni,
 - p) koszty finansowe i operacyjne,
 - q) koszty zarządzania, koszty poniesione na zapłatę podatku dochodowego.
3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni, zalicza się koszty wymienione w ust. 2 pkt 6 oraz inne wydatki poniesione przez Spółdzielnię, przewidziane w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§105

1. Koszty związane z utrzymaniem lokalu ustala się:
 - 1) na podstawie urządzeń pomiarowych;
 - 2) przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale.
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dzieli się według zasad określonych przez Radę Nadzorczą na poszczególne lokale, proporcjonalnie:
 - 1) do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i powierzchni lokali;
 - 2) do powierzchni lokali.
3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, wraz z pomieszczeniami do nich przynależnym.
4. Na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, przypadających na lokale wyodrębnione, Spółdzielnia pobiera miesięczne opłaty ustalane i rozliczane zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§106

1. Koszty gospodarki zasobami obejmują koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, w szczególności koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, odpisy na fundusz remontowy oraz część kosztów zarządu ogólnego, przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
2. Wysokość opłat za lokale ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami w danym roku dla poszczególnych nieruchomości. Jednostkę rozliczeniową kosztów, stanowi 1m² powierzchni użytkowej lokalu lub udziały w nieruchomości wspólnej – z wyjątkiem rozliczeń z tytułu wywozu nieczystości komunalnych, które obliczane są na podstawie uchwały organu stanowiącego i kontrolnego oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, zużycia wody zimnej i podgrzanej, które są obliczane według odczytów urządzeń pomiarowych w przypadku wyposażania lokali w urządzenia pomiarowe. W uzasadnionych przypadkach obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, uchwała Rada Nadzorcza.
3. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz mieszkańców niewkalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków, w formie dodatkowych opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat, ustala Zarząd Spółdzielni.

§107

1. Opłaty, o których mowa w §103, wnosi się co miesiąc z góry do 15. dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub osobie niebędącej członkiem lokalu do dyspozycji.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia się przez dłużnika ze spełnieniem świadczenia pieniężnego.
4. O zmianie wysokości opłat, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu zmiany opłat. Termin ten dotyczy zmiany opłat na sfinansowanie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. O zmianie wysokości opłat na sfinansowanie kosztów niezależnych od Spółdzielni (np. centralne ogrzewanie, woda, gaz, odbiór ścieków i odpadów komunalnych), Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat.
6. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości 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.
7. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali, solidarnie z członkami Spółdzielni oraz z właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu używania lokali, należności przysługujących im od Spółdzielni.

§108

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 przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków, prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz na zwiększenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, o czym decyduje Walne Zgromadzenie w formie uchwały.

XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§109

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§110

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

§111

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz udziałowy;
 - 2) fundusz zasobowy;
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
 - 4) fundusz zaliczek na wkłady budowlane;
 - 5) fundusz inwestycyjny;
 - 6) fundusz remontowy;
 - 7) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Inne fundusze własne oraz celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, w ramach obowiązujących przepisów.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 09 września 2017 r.
5. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej, w miarę potrzeby, określa Rada Nadzorcza w regulaminach.

§112

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo, różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

2. W sprawach dotyczących gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie, stosuje się przepisy odpowiednich ustaw.

§113

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z obowiązujących przepisów prawa oraz po uwzględnieniu udziału Spółdzielni w wyniku finansowych innych organizacji, w których Spółdzielnia uczestniczy, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżkę bilansową, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, przeznacza się na działalność statutową.

§114

1. Straty finansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu zasobowego;
 - 2) z funduszu udziałowego;
 - 3) z funduszu remontowego.
2. Kolejności określonej w ust.1 niniejszego paragrafu, nie stosuje się w toku likwidacji Spółdzielni.
3. O pokryciu straty z poszczególnych funduszy, każdorazowo stanowi uchwała Walnego Zgromadzenia.

§115

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

§116

1. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości, według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowi badania, wykląda się w biurze Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
3. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni, jest rok kalendarzowy. Z końcem roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, zgodnie z przepisami o rachunkowości.

XIII. LUSTRACJA

§117

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w okresie pozostawiania Spółdzielni w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i 2, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni, na własny koszt.

4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest, na żądanie członka Spółdzielni, udostępnić mu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
6. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
7. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

XIV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§118

1. Członek Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
2. W przypadku ustania członkostwa osób, które na podstawie przepisów obowiązujących do dnia wejścia w życie ustawy, o której mowa w ust. 1, tj. do dnia 20 września 2017 r., wniosły wpisowe i udziały, udziały te podlegają zwrotowi w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu, w wysokości nominalnie wniesionej.
3. Po śmierci członka Spółdzielni udziały, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia wypłaca osobie wskazanej w deklaracji, odrębnym pisemnym oświadczeniu lub w testamencie, według zasad określonych w ust. 2.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§119

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy, o której mowa w §118 ust. 1, utraciła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy, tj. po 8 września 2017 r., spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby, jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wygasło.

§120

1. Nabywca Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się członkiem Spółdzielni z datą nabycia tego prawa, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca niezwłocznie zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu wskazanego prawa.

STATUT Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA”

2. Jeżeli nabycie, o którym mowa w ust.1, nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy, o której mowa w §118 ust. 1, nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się członkiem Spółdzielni, w dniu wejścia w życie ww. ustawy.
3. Zarząd Spółdzielni, na podstawie zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje do wiadomości powstanie członkostwa, dokonując na posiedzeniu Zarządu odpowiedniego wpisu w treści protokołu. Dokument przyjęcia do wiadomości powstania członkostwa, załącza się do akt członkowskich. Stanowi on podstawę do dokonania wpisu w rejestrze członków.

§121

Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, podjętej większością 2/3 głosów członków Spółdzielni, biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.

§122

1. Z dniem wejście w życie niniejszego Statutu, traci moc Statut przyjęty Uchwałą Nr 8 Walnego Zgromadzenia Członków MSM „POMORSKA” odbytych w dniach od 14.05.2018r. do dnia 18.06.2018r. z późn. zm.
2. Niniejszy Statut, uchwalony przez Walne Zgromadzenie, wchodzi w życie z dniem jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, z wyłączeniem § 50 pkt. 3, który wchodzi w życie z upływem kadencji obecnej Rady Nadzorczej.
3. Niniejszy Statut uchwalono na Walnym Zgromadzeniu Członków odbytym w częściach w dniach od 27.05.2025r. do dnia 12.06.2025r.

Część pierwsza w dniu 27.05.2025r.	 Sekretarz	 Przewodniczący
Część druga w dniu 29.05.2025r.	 Sekretarz	 Przewodniczący
Część trzecia w dniu 03.06.2025r.	 Sekretarz	 Przewodniczący
Część czwarta w dniu 05.06.2025r.	 Sekretarz	 Przewodniczący
Część piąta w dniu 10.06.2025r.	 Sekretarz	 Przewodniczący
Część szósta w dniu 12.06.2025r.	 Sekretarz	 Przewodniczący