

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Słowianin” w Świnoujściu

zatwierdzony Postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum
w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 02.09.2025r.

**Wersja po Walnym Zgromadzeniu 05.06. – 17.06.2025r. (Uchwała Nr
11/2025)**

Spis treści

Tytuł I. POSTANOWIENIA OGÓLNE (§§ 1-6).....	1-2
1.1. Postanowienia wstępne.....	
1.2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni.....	
Tytuł II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI (§§ 7-18).....	3-9
2.1. Członkostwo w Spółdzielni.....	
2.2. Powstanie członkostwa.....	
2.3. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.....	
2.4. Wpisowe i udziały.....	
2.5. Prawa członków.....	
2.6. Obowiązki członków.....	
2.7. Ustanie członkostwa.....	
Tytuł III POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE (§§ 19-21).....	9
Tytuł IV ORGANY SPÓŁDZIELNI (§§ 22-48).....	10-17
4.1. Postanowienia ogólne.....	

4.2. Walne Zgromadzenie.....	
4.3. Rada Nadzorcza.....	
4.4. Zarząd.....	
4.5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu. Zakaz konkurencji.....	

Tytuł V TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI (§§ 49-56).....17-28

5.1. Postanowienia ogólne.....	
5.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	
5.2.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo.....	
5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym).....	
5.3.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo.....	
5.4. Odrębna własność lokali.....	
5.5. Najem lokali.....	
5.6. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.....	

Tytuł VI ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU (§§ 82-93).....28-31

6.1. Zasady ogólne.....	
6.2. Wkłady mieszkaniowe.....	
6.3. Wkłady budowlane.....	
6.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.....	

Tytuł VII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI (§§ 94-105).....31-35

7.1. Zasady ogólne.....	
7.2. Opłaty za używanie lokali.....	

Tytuł VIII LUSTRACJA (§ 106).....35-36

Tytuł IX POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I POSTANOWIENIA KOŃCOWE (§§ 107-109).....36

Tytuł I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1.1 Postanowienia wstępne

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa „Słowianin” i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Świnoujście a terenem działania miejscowości: Świnoujście, Międzyzdroje i Wolin. Spółdzielnia może także prowadzić działalność w innych miejscowościach na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

1. ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. 2018, poz. 1285) zwanej w dalszej części Statutu „UPS”,
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U z 2018r. poz. 845, z póź.zm.), zwanej w dalszej części Statutu „USM”,
3. ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2019r. poz.737)
4. ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U z 2018r. poz.1234)
5. innych ustaw,
6. postanowień niniejszego Statutu

1.2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia statutu dotyczące lokali mieszkalnych.

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
 - 3) zagospodarowanie nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) wynajmowanie i wydzierżawianie nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 7) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu:
 - a. ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b. ustanowienia na rzecz członków i innych osób odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

- c. wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - d. sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, w tym oddawanie ich w najem lub dzierżawę.
 - 4) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości,
 - 5) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich środowiska,
 - 6) prowadzenie innej działalności gospodarczej, na zasadach określonych w odrębnych ustawach i w Statucie, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3, a w szczególności „Telewizji Słowianin” i Internetu.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

§ 5.

1. Spółdzielnia, dla realizacji celu działania, może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także - w przypadkach gospodarczo uzasadnionych - zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.
3. Spółdzielnia współpracuje z instytucjami zarządzającymi infrastrukturą komunalną i transportem, Strażą Miejską, Policją, Sanepidem oraz administracjami innych nieruchomości sąsiadujących z zasobami Spółdzielni.

§ 6.

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży odrębnych lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może działać jako deweloper i w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizować projekty budowlane ze wznoszeniem budynków (inwestycje mieszkaniowe) w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U z 2017, poz. 1468, z póź.zm.).
4. Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na rozpoczęcie i prowadzenie inwestycji oraz na ustanawianie odrębnej własności nowobudowanych lokali i ich zbywanie wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w częściach wspólnych na rzecz nabywców, na warunkach deweloperskich.
5. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o jakiej mowa w ust. 1-4 jest Rada Nadzorcza.

Tytuł II
CZŁONKOWIE- ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni.

§7.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie lub wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Członkiem Spółdzielni może być:
 - 1) osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Przepis art. 16 UPS stosuje się odpowiedni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni
 - 2) najemca, o którym mowa w art. 48 ust 1 USM. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli stosuje się odpowiedni.
 - 3) osoba małoletnia, o ile:
 - a. nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia lub zapisu,
 - b. przysługuje jej roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie prawa do lokalu po byłym członku na podstawie art.15 ust 2 USM,
 - c. rodzice przenieśli na jej rzecz własnościowe prawo do lokalu, które wchodziło w skład wspólnego majątku małżonków.

2.2. Powstanie członkostwa.

§ 8.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 USM, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 USM, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 USM , złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6) poniżej,

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 USM w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 USM, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust 3, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię w terminie 7 dni o nabyciu prawa.
3. 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 sądowego osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Wyboru takiego nie dokonuje się, gdy wszystkie lub część z tych osób jest już członkami spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom USM, w tym także nabywcę praw odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 USM.

§ 9.

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, PESEL, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz NIP), wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni. Członek może przeglądać wszelkie dokumenty dotyczące jego sprawy.
3. Rejestr członków prowadzony jest w formie pisemnej. Może być dodatkowo prowadzony w formie elektronicznej.

2.3. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 10.

1. Właścicielowi lokalu lub najemcy lokalu zakładowego, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom USM, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem § 8 ust.3 Statutu.
2. Najemcą lokalu zakładowego jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który to lokal przed przejściem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia. Najemcą lokalu zakładowego są również osoby bliskie w stosunku do najemcy wskazanego w zdaniu pierwszym, zawierając umowę najmu.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lub jest najemcą lokalu zakładowego jest złożenie deklaracji członkowskiej.

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

4. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
5. Deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych – siedzibę, oraz adres do korespondencji,
 - 3) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 4) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt 4),
 - 6) numery telefonów ewentualnie adres e-mail,
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
7. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu czterech tygodni od dnia złożenia deklaracji.
8. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, Zarząd powiadamia zainteresowanego pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz zawierać pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
9. Odwołanie, o którym mowa w ust.7 powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Rada Nadzorcza zawiadamia odwołującego się o treści uchwały w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 11.

1. W przypadkach określonych w § 8, Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmiany w rejestrze członków.
2. Zarząd spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

2.4. Wpisowe i udziały.

§ 12.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09 września 2017r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udziały były wniesione przez członka Spółdzielni przed 09 września 2017r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Udziały, o których mowa w ust.2 i ust. 3 wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym osoby uprawnione do żądania zwrotu wystąpiły z taki żądaniem. Zwrot tych wpłat nie następuje w wypadku, gdy udziały przeznaczone zostały na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

2.5. Prawa członków.

§ 13.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z tym, że osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu, osobiście lub przez pełnomocnika
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia
 - 5) prawo żądania, w trybie określonym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia oraz prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 6) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich nie zgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 7) prawo do przeglądania i otrzymania odpisu Statutu i regulaminów, oraz kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnie z osobami trzecimi.
 - 8) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 9) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, w tym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 10) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu i kwestionowania zasadności zmian wysokości tych opłat, w tym prawo do zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat,
 - 11) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a. przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - b. przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 12) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu” z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią,
 - 13) prawo używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,
 - 14) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 15) prawo korzystania z wszelkich ogólnie dostępnych urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkujące,
 - 16) prawo do otrzymania pisemnego rozliczenia lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu za każdy rok rozliczeniowy.
 - 17) prawo do pożytków z nieruchomości wspólnej i pożytków z majątku Spółdzielni.
2. Członek ponosi koszty sporządzenia odpisów i kopii żądanych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie. Koszty te określa Zarząd.
 3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.

2.6. Obowiązki członków.

§ 14

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) wnieść wkład mieszkaniowy na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal lub wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal - określonych w umowie,
 - 3) pokryć koszty zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 5) uiszczać terminowo, z góry, do dnia 17 każdego miesiąca, opłaty na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal lub miejsc postojowe w garażu wielostanowiskowym, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię oraz uiszczać odsetki ustawowe od nie wpłaconych w terminie należności ,
 - 6) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - a. z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
 - b. z tytułu poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości oraz związanych z ewidencją gruntów i budynków w tym prac geodezyjnych jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
 - 8) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
 - 9) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 10) na żądanie administracji niezwłocznie udostępnić lokal, o ile jest to niezbędne w celu:
 - a. usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
 - b. wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
 - c. przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, remontowych lub związanych z przebudową,
 - d. dokonania odczytu licznika urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
 - e. przeprowadzenia przeglądów technicznych,
 - 11) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego układu ścian instalacji a następnie realizowania przebudowy zgodnie z podanymi warunkami technicznymi pod nadzorem osób uprawnionych,
 - 12) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu i innych danych mających wpływ na wysokość opłat określonych w statucie i regulaminach,
 - 13) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

2.7. Ustanie członkostwa.

§ 15.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka, będącego założycielem albo właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego,
- 2) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 18 Statutu,

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

- 3) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 4) likwidacji Spółdzielni.

§ 16.

1. Członek Spółdzielni, będący założycielem albo właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w § 10 ust. 2 może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

§ 17.

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust.1 i ust 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 18.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę, o której mowa w art. 18 USM.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24 ¹ USM, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w 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
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności o których mowa w ust.1-5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginalnych dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmiany w rejestrze członków.

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

7. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

Tytuł III.

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 19.

Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu określonego w niniejszym Statucie.

§ 20.

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zasadności zmiany opłat, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
3. Także zainteresowany może wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej od uchwały Zarządu o odmowie przyjęcia go w poczet członków.
4. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.

§ 21.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie winno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się wraz z uzasadnieniem odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem, w terminie 6 tygodni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez tego członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. O wynikach rozpatrzenia wniosku dotyczącego zmiany projektu uchwały Zarządu, określającej przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, jak również o treści zmian projektu uchwały, do którego wniosek zgłoszono, Zarząd spółdzielni w ciągu 14 dni od podjęcia skorygowanej uchwały powiadamia na piśmie osoby których ta uchwała dotyczy i którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, a tym osobom które zgłaszały wnioski, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.

TYTUŁ IV

ORGANY SPÓŁDZIELNI

4.1. Postanowienia ogólne

§ 22.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,

2) Rada Nadzorcza,

3) Zarząd.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Wybory do Rady Nadzorczej dokonuje się na podstawie ordynacji wyborczej zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale. Nie uwzględnia się głosów „wstrzymujących”.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, obradowania oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
6. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.

4.2. Walne Zgromadzenie

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W związku z przekroczeniem liczby 500 członków Spółdzielni Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala ilość części Walnego i zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie, na którym mają być wybrani członkowie Rady Nadzorczej powinno zostać podzielone na dziewięć części, stanowiących jednocześnie okręgi mandatowe.
4. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 24.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni w tym podejmowanie decyzji o rozpoczęciu inwestycji mieszkaniowych,
2. rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
 - 2) udzielanie absolutorium członkom Zarządu. W przypadku nie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu zobowiązanie Rady Nadzorczej do podjęcia decyzji w sprawie odwołania tego członka na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
4. uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,
5. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

8. podejmowanie uchwał w sprawie obciążania hipoteką nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, za zgodą większości lokatorów zamieszkujących daną nieruchomość, która ma być obciążona hipoteką,
9. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich,
10. wydzielanie jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy i decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
11. uchwalanie zmian Statutu,
12. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego, wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
14. podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
15. wybieranie i odwoływanie (w głosowaniu tajnym) członków Rady Nadzorczej.

§ 25.

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

§ 26.

1. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą wszyscy członkowie Spółdzielni, osobiście lub przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka, dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone w oryginale do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw z danej części Walnego podlega odczytaniu przed rozpoczęciem określonej części Zgromadzenia.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, także przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone- na prawach gościa.

§ 27.

1. Walne Zgromadzenie (sprawozdawcze) zwołuje Zarząd przynajmniej jeden raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 600 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, który będzie przedmiotem obrad.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Żądanie takie po winno być zgłoszone pisemnie, co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
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.

§ 28.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia wszystkich członków w sposób wskazany w ust 3, a listem poleconym związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tym dokumentami.
3. Zawiadomienie w formie pisemnego ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza na tablicach informacyjnych we wszystkich klatek schodowych budynków spółdzielczych, w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na kanale reklamowym Telewizji Słowianin.

§ 29.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 28 ust.3.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia a za uchwałą opowiedziała się co najmniej zwykła większość ogólnej liczny członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Większość kwalifikowana :
 - 1) 3/4 ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia- dla podjęcia zgodnych uchwał o likwidacji Spółdzielni oraz o przywróceniu działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji,
 - 2) 2/3 ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członków Zarządu, odwołania członków Rady Nadzorczej, zbycia nieruchomości, uchwaleniu i zmianie ordynacji wyborczej do Rady Nadzorczej.
5. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem głosowania nad sprawami o których mowa w § 24 ust.15.

§ 30.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.
2. Projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały i żądania zgłaszane przez członków Spółdzielni muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

4.3. Rada Nadzorcza

§ 31.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 32.

1. Rada Nadzorcza liczy 9 osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym. Do Rady Nadzorczej wchodzi po jednym członku wybranym z okręgu mandatowego.
2. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie.
4. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek, który uzyskał największą (po członku który utracił mandat) liczbę głosów podczas wyborczego Walnego Zgromadzenia,
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa do ukonstytuowania się nowej Rady Nadzorczej, które powinno nastąpić w terminie dwóch tygodni po wyborczym Walnym Zgromadzeniu.
6. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być wybrana osoba, która:
 - 1) nie wywiązuje się z obowiązków statutowych, w szczególności posiada na dzień wyborów jakiegokolwiek zadłużenie wobec Spółdzielni, w tym z tytułu opłat, o których mowa w § 99, w wysokości przekraczającej jednomiesięczne zobowiązanie,
 - 2) została prawomocnie skazana za przestępstwo skarbowe albo za przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowej lub osobistej,
7. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach RN wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i wynosi:
 - 1) dla członków Prezydium - 40%
 - 2) dla pozostałych członków Rady - 35%kwoty minimalnego wynagrodzenia, o której mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz.U z 2018r poz.2177, z póź.zm.).

§ 33.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania – w głosowaniu tajnym – w sposób określony w § 32 ust. 3,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa.
3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani najwyżej na dwie po sobie następujące kadencje.

§ 34.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

- 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a. badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - 3) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni oraz wniosków członków Spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
 - 5) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 6) zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości, obciążenia innych nieruchomości niż zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz obciążania innymi niż hipoteka ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i nabycia zakładu albo innej jednostki organizacyjnej,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 9) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 10) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 12) występowanie do Walnego Zgromadzenia z opinią o udzielenie, bądź nie udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu (głosowaniu tajnym) lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 14) uchwalanie regulaminów:
 - a. normujących szczegółowe zasady pracy Zarządu,
 - b. normujących szczegółowe zasady gospodarki zasobami Spółdzielni oraz stosunki między Spółdzielnią a członkami,
 - 15) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni,
 - 16) podejmowanie uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 17) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 35.

1. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
2. Rada Nadzorcza informuje członków Spółdzielni poprzez TV Słowianin i Internet o sprawach spółdzielczych po każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

§ 36.

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

§ 37.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę i Sekretarza oraz powołuje Komisje, ustalając zakres ich działalności. Rodzaje Komisji określa regulamin Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na kwartał, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący lub zastępca ustępującego skład Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 jej członków lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 38.

1. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności co najmniej 2/3 jej członków, w tym w obecności Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów.
3. Uchwały Rady Nadzorczej o powołaniu członków Zarządu zapadają zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej 3/4 składu Rady. Uchwały Rady Nadzorczej o odwołaniu członka Zarządu zapadają większością 3/4 głosów, w obecności co najmniej 3/4 składu Rady Nadzorczej.
4. W przypadku niedokonania wyboru członków Zarządu przez okres trwający dłużej niż 3 miesiące, mandaty członków Rady Nadzorczej ulegają wygaśnięciu i w miejsce Członków Rady wchodzi do końca kadencji członkowie, który uzyskał największą (po członku, który utracił mandat) liczbę głosów na wyborczym Walnym Zgromadzeniu.

§ 39.

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

4.4. Zarząd

§ 40.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 41.

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym Prezesa i jego Zastępców, wybieranych na czas nieokreślony przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym.
2. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany (w głosowaniu tajnym, w sposób określony w § 38 ust. 3) przez Radę Nadzorczą. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu w przypadku nie udzielenia mu absolutorium.

§ 42.

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 43.

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

§ 44.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie do kompetencji innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie decyzji w sprawach przydziału i najmu lokali,
 - 3) zawieranie umów o:
 - a) budowę lokali,
 - b) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - c) ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - d) przeniesienie własności lokalu,
 - e) najem lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 9) przygotowywanie sprawozdań dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
 - 10) podejmowanie decyzji w sprawach inwestycji zgodnie z uchwalonym planem gospodarczym,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw, powoływanie i odwoływanie pełnomocników Zarządu,
 - 13) ustalanie zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni,
 - 14) uchwalanie regulaminów, których uchwalanie nie jest zastrzeżone dla innych organów,
 - 15) informowanie na bieżąco członków o ważnych sprawach Spółdzielni, również poprzez TV Słowianin i Internet.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej .

§ 45.

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

§ 46.

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4.5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu. Zakaz konkurencji.

§ 47.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. 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 Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w innych przepisach.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Decyzję o odwołaniu członka Rady Nadzorczej podejmuje najbliższe Walne Zgromadzenie

§ 48.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

Tytuł V

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

5.1. Postanowienia ogólne

§ 49.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

1. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać na rzecz członków i innych osób prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 50.

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust 1
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
8. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez osobę, o której mowa w ust.1 całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
9. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoba, o której mowa w ust.1 obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez osobę, o której mowa w ust.1 w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskie- go prawa do tego lokalu.

§ 51.

1. Z osobą ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia :
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenia zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
 - 5) określenie trybu zgłaszania usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 6) imienne oznaczenie osób, które razem z osoba która zawiera umowę o budowę lokalu, ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
 - 7) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
3. Osoba, o której mowa w ust.1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

budowy danego lokalu, osoba o której mowa w ust.1 jest obowiązana uczestniczyć w spalcie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 52.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków określonych w § 51, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 53.

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeni lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkowa tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2²USM.

§ 54.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - 2) orzeczenia przez Sąd o jego wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zalegania z zapłatą opłat, o których mowa w § 99, w tym zaległości bieżącej oraz zasądzonych przez sąd, odsetek, opłat sądowych i egzekucyjnych za okres co najmniej 6 miesięcy,

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

- 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
- 3) niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z opłatami o których mowa w § 99 nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem i instancji a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji- członek Spółdzielni uiścił wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 4 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.4 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego małżonka albo wobec obojga małżonków.

§ 55.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16 USM, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu,
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w § 58 ust.2 Statutu, Spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu. O zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni, w gablotach budynków wielolokalowych, na kanale reklamowym TV Słowianin oraz przez publikację w prasie lokalnej, co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Przetarg organizowany jest w oparciu o regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności jest wpłata wartości rynkowej lokalu uzyskanej w przetargu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - a. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku o którym mowa w art. 16¹ USM,
 - b. osoba, o której mowa w art. 15 ust 2 USM zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyny do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 56.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie których małżeństwo zostało rozwiązane przez

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

rozwód

lub unieważnienie odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 99 Statutu.

§ 57.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego. Małżonek, o którym mowa w ust.1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 58.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w § 54 ust 2 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, które pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust.1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
5. Do zachowania roszczeń o którym mowa w ust 1 i 4 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności, czy osoba uprawniona na podstawie ust.2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie praw od lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 99 Statutu.
7. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust.4, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkowa tego lokalu ustaloną zgodnie z § 53 ust 5 Statutu.

§ 59.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Opróżniając lokal członek jest obowiązany pozostawić lokal odnowiony lub pokryć koszty odnowienia.

5.2.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo

§ 60.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu, po dokonaniu przez tę osobę, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię :
 - 1) spłaty przypadającego na jego lokal części kosztów budowy, będących zobowiązaniem Spółdzielni, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2.
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 3) spłat zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 99 Statutu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Spółdzielnia obowiązana jest pisemnie powiadomić osobę wnioskującą o przeniesienie własności lokali o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosku. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od wpływu wniosku.
4. Wnioski o przeniesienie własności powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności. Zarząd przekaze na piśmie osobie zainteresowanej decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali rozliczane na osoby wnioskujące przeniesienie na nich własności lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Spółdzielnia przystąpi do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
7. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej ponosi osoba, na którą przenoszona jest własność lokalu.

§ 61.

1. Po śmierci osoby, która wstąpiła z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym, w § 60, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
2. W tym przypadku nie stosuje się § 58 ust.7 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem.

.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym)

§ 62.

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 USM. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd lub dokonania wyboru, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

§ 63.

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 wymaga formy aktu notarialnego.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne w zakresie, w jakim wyłącza możliwość zbycia części lokalu spełniającej wymagania odrębnego lokalu określone w art. 2 ust. 1 USM.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 64

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

§ 65.

1. W razie śmierci osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jego spadkobierca powinien niezwłocznie przedstawić Spółdzielni postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub notarialne poświadczenie dziedziczenia. Spółdzielnia może wszcząć sądowe postępowanie o stwierdzenie dziedziczenia, jeżeli w terminie jednego roku od otwarcia spadku spadkobierca nie przedstawi powyższych dokumentów.
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, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 66.

1. W przypadku, gdy USM przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa do lokalu po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 USM oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

4.

§ 67.

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

§ 68.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 99 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1 występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Osobie, o której mowa w ustępie 1, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 69.

1. Członek oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego są uprawnieni do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu, po dokonaniu:
 - a) spłaty przypadającej na ich lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty przypadającego na ich lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 99 Statutu
2. Osoba, o której mowa w ust.1 jest obowiązana wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu w terminie ustalonym przez Zarząd.
3. Przepisy § 60 ust 3-7 stosuje się odpowiednio.

§ 70.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 71.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby nie będącej 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, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe,

po dokonaniu przez te osoby przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 99 Statutu.
2. Przepisy § 60 ust 3-7 stosuje się odpowiednio.

5.4. Odrębna własność lokalu.

§ 72.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności 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 - określonych w umowie,
- 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 rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie terminu zakończenia inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
- 6) określenie trybu zgłaszania usterek oraz zasad ich usuwania,
- 7) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba

ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą osób, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 73.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 72 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 74.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 72 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 72 ust 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w tej umowie, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 75.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 72 ust 1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między tą osobą a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesiące od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie osoby uprawnionej Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez osobę o której mowa w § 72 ust 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 76.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
3. Z osobami ubiegającymi się o budowę miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym Spółdzielnia zawiera umowy o budowę na zasadach i w trybie określonym dla umów o budowę lokali, z tym że po wybudowaniu Spółdzielnia przeniesie na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu z zachowaniem zasady, że udziały we współwłasności są równe.

§ 77.

Przepisy §§ 72-76 nie mają zastosowania do praw ustanawianych do lokali w budynkach wybudowanych w ramach działalności deweloperskiej.

5.5 Najem lokali

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

§ 78.

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni. lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże wolnostojące oraz miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.
2. Pierwszeństwo ustanowienia prawa do lokali, o których mowa w ust 1 przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Zakazuje się podnajmu garaży wolnostojących użytkowanych na zasadzie umowy najmu.

§ 79.

Szczegółowe zasady i tryb wynajmowania lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 80.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Przepisu § 60 ust 3-7 Statutu stosuje się odpowiednio.

5.6.Ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

§ 81.

1. Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności gospodarczej może realizować projekty budowlane ze wznoszeniem budynków (inwestycje mieszkaniowe) w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
2. Spółdzielnia działająca jako deweloper:
 - 1) zawiera z osobą zainteresowaną nabyciem lokalu w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego umowę deweloperską w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
 - 2) na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu lub własności budynku lub jego części wraz z przynależnymi obiektami infrastruktury wybudowanych lub przebudowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.
3. Do rozliczania kosztów inwestycji mają zastosowania wyłącznie przepisy ustawy, o której mowa w ust 1 i umowy, o których mowa w ust 2.

Tytuł VI

ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

6.1. Zasady ogólne.

§ 82.

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 83.

1. Określenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 82 dokonuje się w dwóch etapach:

1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,

2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynek i towarzyszące im roboty zewnętrzne na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego:

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji i sposobu jej finansowania,
- 2) określenie rodzaju wydatków zaliczanych do kosztów inwestycji,
- 3) określenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanie metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
- 5) określenie skalników kosztów budowy części mieszkalnej, których rozliczenie na poszczególne lokale mieszkalne nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali a także skalników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego mieszkania (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu)
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (tzw. atrakcyjność),
- 7) zasady odpowiedzialności finansowej osoby, o której mowa w § 82 za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,

3. Rozliczenie kosztów budowy nastąpi:

- 1) w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania- w przypadku umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- 2) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania w przypadku umowy o ustanowienie odrębnej własności.

4. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 84.

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 82, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek,

6.2. Wkłady mieszkaniowe.

§ 85.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków.
2. 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. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, o których mowa ust1, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez te osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 86.

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z art. 11 ust 2 ⁶ USM oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz odsetkami.

§ 87.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

6.3. Wkłady budowlane

§ 88.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 72, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

2. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 89.

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

6.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 90.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art.11 ust 2 USM, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku o którym mowa w ust.1 warunkiem zwrotu wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługując innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wpłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust 2 pkt 2) z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 99 Statutu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 91.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

92.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo wniesioną jego część.

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn o których mowa w § 74 ust.2 należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.
4. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.

§ 93.

1. W wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu przepisy § 59 stosuje się odpowiednio, o ile umowa nie stanowi inaczej.
2. Wypłata wartości wkładu lub jego części następuje w terminie do 1 miesiąca od daty ustanowienia spółdzielczego prawa do opróżnionego lokalu lub jego zbycia na rzecz innej osoby.

Tytuł VII

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

7.1. Zasady ogólne

§ 94.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 95.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa związane są z tą nieruchomością.

§ 96.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po upływie roku obrachunkowego Zarząd sporządza zgodnie z ustawą o rachunkowości roczne sprawozdanie finansowe.

7.2 Fundusze Spółdzielni

§ 97.

1. Spółdzielnia tworzy fundusze własne:
 - 1) udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie
 - 2) z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach
 - 3) zasobowy – powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach,
 - 4) wkładów mieszkaniowych
 - 5) wkładów budowlanych
 - 6) kaucje
2. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy Spółdzielni jako całość- źródłami finansowania tego funduszu mogą być:
 - a) kwoty uzyskane ze sprzedaży lokali,
 - b) z pożytków uzyskanych przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowe przeniesionej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia),
 - c) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wadi usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych,
 - d) środków uzyskanych ze sprzedaży mienia Spółdzielni,
 - 2) fundusz remontowy wyodrębniony- źródłami finansowania tego funduszu mogą być:
 - a) odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni od członków posiadający spółdzielcze prawa do lokali, pożytki z części wspólnej nieruchomości.,
 - b) wpłaty właścicieli posiadających odrębną własność lokali a będących członkami Spółdzielni, wpłaty właścicieli posiadających odrębną własność a nie będących członkami Spółdzielni,
 - c) kwoty otrzymywane od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
 - 3) inne fundusze celowe tworzone na podstawie odrębnych przepisów (Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych).
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 98.

1. Zysk z całokształtu działalności gospodarczej Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5 % nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
3. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego.
4. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami Spółdzielni, których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

7.3. Opłaty za używanie lokali.

§ 99.

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z wyłączeniem uczestniczenia w wydatkach związanych z działalnością społeczną, kulturalną i oświatową prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej (Telewizji Słowianin), domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4,
 - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, ewidencja ta i rozliczenie na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
7. Szczególne zasady podziału kosztów działalności określa Rada Nadzorcza.
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
9. Właściciele lokali w nieruchomości, w której wyodrębniono ostatni lokal i właściciele lokali w nieruchomości, w której podjęto uchwałę, że do zarządzania nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, zobowiązani są w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia finansowego, do zapłaty na rzecz Spółdzielni zobowiązań kredytowych i innych oraz z tytułu funduszu remontowego, związanych ze swoją nieruchomością, które nie zostały uiszczone do dnia wyodrębnienia lub podjęcia uchwały.
10. Za opłaty, o których mowa w ust 1-4 i 8 z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu , a także osoby faktycznie korzystające z lokali.

§ 100.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 99, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania poszczególnymi nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

- 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 101.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię stanowiącej jej mienie a przychodami z opłat, o których mowa w § 99 z zastrzeżeniem ust.2 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 102

1. Opłaty, o których mowa w § 99, uiszczane winny być co miesiąc:
 - 1) za lokale mieszkalne - z góry do dnia 17-go każdego miesiąca,
 - 2) za pozostałe lokale - w terminach wskazanych na fakturach lub dowodach wpłaty.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 99, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin płatności. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów innych niż określone w ust 3. Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 99 co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu - na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą kwestionować zasadność zmian wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
6. Spółdzielnia na żądanie osób, o których mowa w §99 Statutu przedstawia kalkulację opłat. Kalkulacja powinna w sposób rzeczowy, zrozumiały i wyczerpujący wskazywać sposób obliczenia składników opłat.
7. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W przypadku zaległości w opłatach przekraczających trzy miesiące Spółdzielnia może od tych opłat naliczać odsetki umowne stanowiące dwukrotność obowiązujących odsetek ustawowych.
8. W przypadku zmian właścicielskich Spółdzielnia nalicza osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu opłaty eksploatacyjne proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu. Odpowiedzialność za uiszczanie opłat może zostać odmiennie uregulowana w umowie pomiędzy stronami.

§ 103

1. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożyczkach i innych przychodach.

§ 104.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-konstrukcyjnym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zaliczane na wkłady mieszkaniowe i budowlane. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

§ 105.

Spółdzielnia może pobierać odrębne opłaty od czynności prawnych i faktycznych oraz w związku z wydawaniem dokumentów dla potrzeb jej członków, w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą w odrębnym regulaminie.

Tytuł VIII

LUSTRACJA

§ 106.

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej jedno raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności, rzetelności całości jej działania.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków a także w stanie likwidacji lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Radzie Nadzorczej i Zarządowi.
4. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Tytuł IX

POSTANOWIENIA PRZEJSCIOWE I POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 107.

1. Zarząd Spółdzielni umarza postępowania wewnątrzspółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed 09 września 2017r. dotyczące:
 - 1) wykreślenia
 - 2) wykluczenia
 - 3) wystąpienia osoby innej niż właściciel, najemca lokalu zakładowego, lub założyciel,

Statut SML-W „Słowianin” – tekst jednolity Uchwała nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego w dniach 05 do 17 czerwca 2025r.

- 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
2. Jeżeli okoliczności określone w § 8 Statutu zaistniały przed 09 września 2017r, osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09 września 2017r.

§ 108.

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni z kwot pozostałych po spłaceniu wszystkich należności i po złożeniu do depozytu sądowego sum całkowicie zabezpieczających należności sporne lub niewymagalne dokonuje się stosunkowej wypłaty udziałów.
2. Pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

§ 109

Statut obowiązuje od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia
Paweł Kopiński

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia
Kamil Janta - Lipiński