



KOPIA

326'
2/9/14.
24072025
L.

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZATOKA” W BRANIEWIE

UCHWALONY 23 KWIETNIA 2025R.

ZA ZGODNOŚĆ



Olsztyn, dnia: 12.08.2025

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

BRANIEWO, KWIECIEŃ 2025R.



SPIS TREŚCI

1.	Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni	§ 1 - § 7
2.	Członkowie, ich prawa i obowiązki	
2.1.	Członkostwo w Spółdzielni	§ 8 - § 10
2.2.	Tryb i zasady przyjmowania w poczet Członków Spółdzielni	§ 11
2.3.	Wpisowe i udział	§ 12
2.4.	Prawa Członków	§ 13
2.5.	Obowiązki Członków	§ 14
2.6.	Ustanie członkostwa	§ 15- § 17
3.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	§ 18 - § 24
4.	Organy Spółdzielni	§ 25 - § 26
4.1.	Walne Zgromadzenie Spółdzielni	§ 27 - § 46
4.2.	Rada Nadzorcza	§ 47 - § 53
4.3.	Zarząd	§ 54 - § 60
	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	§ 61 - § 62
5.	Tytuły prawne do lokali	§ 63 - § 64
5.1.	Najem lokalu	§ 65 - § 67
6.	Zamiana lokali	§ 68 - § 71
7.	Wkłady mieszkaniowe i budowlane	
7.1.	Wkłady mieszkaniowe	§ 72
7.2.	Wkłady budowlane	§ 73 - § 74
7.3.	Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	§ 75 - § 77
	Gospodarka Spółdzielni	
8.1.	Zasady ogólne	§ 78 - § 84
8.2.	Zarządzanie nieruchomościami	§ 85 - § 98
8.3.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	§ 99
9.	Przepisy przejściowe i końcowe	§ 100

ZA ZGODNOŚĆ



Oświadczam, dnia:

12.08.2025

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

KOPIA

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

§ 1. ✓

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zatoka” w Braniewie dalej w Statucie zwana Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy SM „Zatoka”
3. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Braniewo. **ZA ZGODNOŚĆ**
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony. Olsztyn, dnia: 12.08.2025
5. Terenem działania Spółdzielni jest terytorium Rzeczypospolitej Polski.



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowska

§ 2. ✓

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu i zgodnie z postanowieniami:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze zwaną dalej ustawą, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwaną dalej usm i innych ustaw.
2. Niniejszego Statutu.
3. Innych odpowiednich przepisów.

§ 3. ✓

Celem Spółdzielni jest:

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb Członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie Członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Prowadzenie również innych rodzajów działalności, jeśli działalność ta związana jest bezpośrednio z podstawowym celem działania Spółdzielni, a w szczególności zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej Członków.
3. Zaspokajanie potrzeb gospodarczych, socjalno-bytowych, sportowo-rekreacyjnych i kulturalnych swoich Członków i ich środowiska, jeżeli te potrzeby wynikają z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku i są usankcjonowane uchwałami Walnego Zgromadzenia Spółdzielni bądź Rady Nadzorczej.

§ 4. ✓

1. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z).
2. Przedmiotem pozostałej działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości na własny rachunek oraz realizacja projektów budowlanych (68.1).
 - 2) Działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanym na zlecenie (68.32.B).
 - 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.11.Z).
 - 4) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych (68.12.A).
 - 5) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych (68.12.B).

KOPIA

3271

3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.
- 2) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, garaży a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
- 3) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 4) Budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 5) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni.
- 6) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Członków Spółdzielni.
- 7) Zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej Członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
- 8) Nabywanie nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem na budowanie budynków, na parkingi lub rekreacje.

ZA ZGODNOŚĆ

12.08.2025

§ 5.

Olsztyn, dnia



STARSZY SEKRETARZ SĄBOWY

Marzena Truszkowska

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji rodzajów działalności określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 6. ✓

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. O podjęciu działalności określonej w ust. 1. decyduje każdorazowo Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które w odpowiedniej uchwale określa zasady organizacyjne i finansowe, na których ta działalność może być prowadzona.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej Członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7. ✓

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym Członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 jest Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

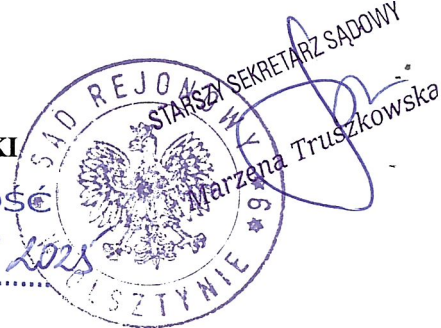
KOPIA

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dnia: 12.08.2025

§ 8.



2.1. Członkostwo w Spółdzielni

1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
 - 1) Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
 - 2) Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 - 3) Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 - 4) Przepis pkt 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ usm.
2. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu.
 - 1) Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
 - 2) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, Członkiem Spółdzielni może być tylko jeden 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. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są Członkami Spółdzielni lub część z nich jest Członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają Członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 3.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet Członków niebędącego jej Członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej

KOPIA

ZA ZGODNOŚĆ

12.08.2025

Olsztyn, dnia:

2272

własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 9.



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

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,
 - 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. Członkostwo właścicieli lokali powstaje na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet Członków (przyjęcia uchwałą Zarządu) osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

§ 10.

1. Zarząd prowadzi Rejestr Członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do Członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet Członków Spółdzielni oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać Rejestr Członków.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet Członków Spółdzielni

§ 11.

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
 - 1) Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji stwierdza powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument, stwierdzenie powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w Rejestrze Członków.
 - 2) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się Członkiem Spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 9.
 - 3) Jeżeli nabycie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 nastąpiło przed 9 września 2017r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się Członkiem Spółdzielni z dniem 9 września 2017r.

2. Przyjęcie w poczet Członków właścicieli lokali.

- 1) Warunkiem przyjęcia w poczet Członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
- 2) Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
- 3) Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
- 4) Deklaracja powinna zawierać:
 - a) Imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
 - b) PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,
 - c) Adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
 - d) Miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
 - e) Adres korespondencyjny,
 - f) Dane kontaktowe: nr telefonu, email,
- 5) Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet Członków jest Zarząd Spółdzielni.
- 6) Przyjęcie w poczet Członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
- 7) Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet Członków osoby spełniającej warunki określone w § 9.
- 8) Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet Członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
- 9) O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
- 10) W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet Członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
- 11) Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 1 miesiąca od dnia wniesienia odwołania.
- 12) O podjętej decyzji Rada Nadzorcza zawiadamia osobę zainteresowaną w ciągu 14 dni od daty podjęcia tej decyzji.

ZA ZGODNOŚĆ

2.3. Wpisowe i udział

Olsztyn, dnia: 12.08.2025

§ 12.



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

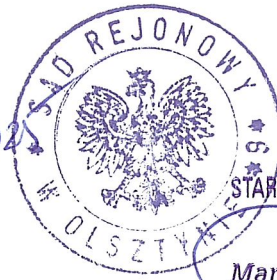
Marzena Truszkowska

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez Członka Spółdzielni przed 9 września 2017 to w przypadku ustania członkostwa, Spółdzielnia wypłaca byłemu Członkowi wpłatę nominalną dokonaną na udział w ciągu 14 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok, w którym Członek przestał należeć do Spółdzielni i tylko w tej ich części, która nie stanowi wymaganego zaspokojenia wierzyciela Członka i nie przypadła na pokrycie strat bilansowych Spółdzielni.
3. W przypadku śmierci Członka, spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku. Zwrot nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym Członek utracił członkostwo.
4. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dnia: 12.08.2025



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

2.4. Prawa Członków

§ 13. ✓

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
- 2) Prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
- 3) Prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
- 4) Prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
- 5) Prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia.
- 6) Prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw.
- 7) Prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie.
- 8) Prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie.
- 9) Prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
- 10) Prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad Organów Spółdzielni.
- 11) Prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie Regulaminów.
- 12) Prawo przeglądania Rejestru Członków.
- 13) Prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
- 14) Prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym od uchwał podjętych przez Organy Spółdzielni.
- 15) Prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni.
- 16) Prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni.
- 17) Prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni.
- 18) Prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) Przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 - b) Przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.
 - c) Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
- 19) Prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 20) Prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje Członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.

- 21) Korzystanie z innych praw określonych w Statucie i ustawie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad Organów Spółdzielni uchwał i dokumentów, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Koszty sporządzania kopii dokumentów określonych w ust. 1 pkt 10 i 13, pokrywa Członek wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Odpis Statutu i Regulaminów wydanych na jego podstawie Członek otrzymuje bezpłatnie.
5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii nie dłuższy jednak niż 7 dni roboczych.
6. Spółdzielnia może odmówić Członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeśli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że Członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od doręczenia Członkowi pisemnej odmowy.

2.5. Obowiązki Członków

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dnia: 12.08.2025

§ 14.



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

1. Członek obowiązany jest:
 - 1) Przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
 - 2) Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany.
 - 3) Uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
 - 4) Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zamieszkania, korespondencji, kontaktowych.
 - 5) Korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię.
 - 6) Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.
 - 7) Zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale).
 - 8) Przestrzegać regulaminu porządku domowego.
 - 9) Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie.
 - 10) Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
 - 11) Udostępnić lokal w celu dokonania przeglądu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.
 - 12) Udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń.
 - 13) Wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 10 w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy sytuacja tego wymaga to Spółdzielnia może oczekiwać pomocy Straży Pożarnej.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 11 i 12, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) Dokonania przeglądu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich terminu wykonania.
 - 2) Zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego Członkiem Spółdzielni.
 - 3) Zainstalowania, kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu części wspólnych, w tym w zakresie instalacji technicznych lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu i zakresu prac.

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dnia:

§ 15.



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

2.6. Ustanie członkostwa

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) Wystąpienia ze Spółdzielni Członka będącego właścicielem lokalu.
 - 2) Śmierci Członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku ustania jej bytu prawnego.
 - 3) Utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
 - 4) Zbycia przez Członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni.
 - 5) Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
 - 6) Ustania bytu prawnego Spółdzielni.
2. Ustanie członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa 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 lokalu, o której mowa w art. 18 usm.
3. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia złożonego przez właściciela lokalu.
4. Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art. 26:
 - 1) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ usm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
 - 2) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 usm członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy od wyodrębnienia własności ostatniego lokalu.

KOPIA

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dnia: 12.08.2025

§ 16.



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem 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 pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek Członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia Członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17.

Skreślenie z Rejestru członków:

1. Członka zmarłego skreśla się z Rejestru Członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą Członkiem Spółdzielni skreśla się z Rejestru Członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
3. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
4. Jeżeli Członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do Członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

Skreślenia dokonuje Zarząd po stwierdzeniu wystąpienia okoliczności wymienionych w ust. 1,2,3,4 poprzez zmianę w Rejestrze Członków.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 18.

Od uchwały podjętej w sprawie między Członkiem a Spółdzielnią Członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 19.

1. Od uchwał Zarządu Członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie Członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli Członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie Członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się Członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

KOPIA

ZA ZGODNOŚCIĄ

Olsztyn, dnia: 12.08.2025

§ 20.



327
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji Członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni jeżeli zostało złożone co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu Członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 21.

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

§ 22.

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do Organów Spółdzielni Członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 23.

1. Wnioski i skargi Członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego Członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie Członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli Członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie Członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w terminie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 24. ✓

1. Wnioski i skargi Członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrywane w ciągu trzech miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego Członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w terminie 30 dni od otrzymania odpowiedzi. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, jeżeli zostało złożone co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

KOPIA

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 25.

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



ZA ZGODNOŚĆ

Wystawiony, dnia: 12.08.2025

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

§ 26.

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te Organy określa Statut oraz Regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni

§ 27.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 28.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka w Walnym Zgromadzeniu.
4. Członek spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu może zastępować nie więcej niż jednego Członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
8. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
9. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
10. Członek, ma prawo na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta Członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
11. Czynne i bierne prawa wyborcze przysługują Członkom pełnoletnim i posiadającym pełną zdolność do czynności prawnych.
12. Członkowie Spółdzielni nie mający zdolności do czynności prawnych lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych działają wobec organów Spółdzielni przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów. Przedstawiciele ci nie mają czynnego i biernego prawa wyborczego. Dotyczy to również Pełnomocnika Członka Spółdzielni

Statut SM „Zatoka” w Braniewie przyjęty Uchwałą Nr 5/II/2025 na WZ w dniu 23 kwietnia 2025r.

posiadającego pełną zdolność do czynności prawnych, występujący z ich upoważnienia.

13. Osoby prawne będące Członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako Członek Rady Nadzorczej.
14. Do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni konieczne jest okazanie dokumentu potwierdzającego tożsamość.
15. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.

§ 29.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Spółdzielni należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków Członków, Rady lub Zarządu w tych sprawach.
3. Udzielanie absolutorium Członkom Zarządu.
4. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego), lub sposobu pokrycia strat.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
8. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
9. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
10. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
11. Uchwalanie Statutu i jego zmian.
12. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
13. Wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
14. Wybór i odwołanie Członków Rady Nadzorczej.
15. Uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej.

Olsztyn, dnia: 12.08.2025

§ 30.

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.

KOPIA

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dnia

12.08.2025

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska



3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie Spółdzielni na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej.
 - 2) 1/10 Członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie Spółdzielni zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni przez Organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

§ 31. ✓

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Członkowie, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem jego zwołania.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie o mającym się odbyć Walnym Zgromadzeniu doręcza się wszystkim Członkom Spółdzielni poprzez wywieszenie pisemnego zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu na tablicach ogłoszeń umieszczanych na klatkach schodowych budynków spółdzielczych, w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszczeniu na stronie internetowej Spółdzielni. Członkom Spółdzielni, których lokale znajdują się we wspólnotach mieszkaniowych zawiadomienia doręczane są za pokwitowaniem odbioru z datą lub przekazywane listami poleconymi

§ 32. ✓

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

prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.

6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej w terminie określonym w ust. 1.
7. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez Członków projektów uchwał, zadań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad.

ZA ZGODNOŚĆ

12.08.2025

Olsztyn, dnia

§ 33:



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w sposób określony w § 31 i § 32 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu Członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych Członków.
4. Walne Zgromadzenie Spółdzielni podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni.
 - 2) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji.
 - 3) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia lub podziału Spółdzielni.
 - 4) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały o odwołaniu Członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium.
 - 5) 3/4 głosów — dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. W sprawie zbycia nieruchomości uchwała może być podjęta bez względu na liczbę uczestniczących w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia uprawnionych do głosowania Członków.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz wstrzymujące się. Przez wstrzymujących od głosu rozumie się osoby biorące udział w głosowaniu, które podniosły mandat w chwili wezwania Przewodniczącego – kto się wstrzymał.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w treści Statutu. Na żądanie 1/5 liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 34. ✓

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą jej Członek.

2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. W Prezydium mogą działać wyłącznie Członkowie Spółdzielni.
4. W skład Prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu.
5. Po dokonaniu wyboru Prezydium obrady prowadzi Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub osoba przez niego wyznaczona ze składu Prezydium.
6. Do zadań Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia należy w szczególności:
 - 1) Prowadzenie obrad.
 - 2) Udzielenie i odbieranie głosu.
 - 3) Ograniczenie czasu wypowiedzi do 5 minut w jednej sprawie.
 - 4) Nie udzielenie głosu jeżeli Członek wypowiedział się w określonej sprawie.
 - 5) Pilnowanie realizacji porządku obrad.
 - 6) Ogłoszenie przerwy.
 - 7) Zbieranie wniosków.
 - 8) Zamknięcie obrad.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu według następujących zasad:
 - 1) Członek Spółdzielni zgłasza się do Przewodniczącego.
 - 2) Przewodniczący podejmuje decyzję o udzieleniu głosu według kolejności zgłoszeń z pierwszeństwem Członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
 - 3) Członek podchodzi do mównicy, przedstawia się poprzez wskazanie imienia i nazwiska oraz numeru mandatu.
 - 4) Członek rozpoczyna wypowiedź.
 - 5) Członek zobowiązany jest przerwać wypowiedź w przypadku decyzji Przewodniczącego.

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dnia:

12.08.2025



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

§ 35. ✓

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród Członków następujące Komisje:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie od 3 do 9 osób. Do zadań Komisji należy:
 - a) Sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – Członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych lub całkowicie jej pozbawionych.
 - b) Sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i określenie zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał.
 - c) Dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu.
 - d) Wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisję Wyborczą, w składzie 3 osób. Do zadań Komisji należy sporządzenie:
 - a) Listy kandydatów na Członków Rady Nadzorczej.
 - b) Listy kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego.
 - c) Listy na delegatów na Kongres Spółdzielczości.
 (Komisja jest wybierana, gdy porządek obrad przewiduje wybór Członków Rady Nadzorczej).
 - 3) Komisję Wnioskową w składzie 3 osób. Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni

KOPIA

3275

z podziałem na:

- a) Wnioski kwalifikujące się do przyjęcia; w takim przypadku należy wskazać Organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku.
 - b) Wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
 - 4) Inne Komisje w miarę potrzeby.
 - 5) Walne Zgromadzenie może postanowić o połączeniu Komisji Wyborczej z Komisją Wnioskową.
2. W Komisjach mogą działać wyłącznie Członkowie Spółdzielni.
 3. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
 4. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
 5. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdanie z czynności Komisji.
 6. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

§ 36.

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

Statut SM „Zatoka” w Braniewie przyjęty Uchwałą Nr P/II/2025 na WZ w dniu 23 kwietnia 2025r.



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowska

KOPIA

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dnia:

12.08.2025

oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.



§ 37.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu obrad, i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza o niecelowości głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 38.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Spółdzielni w liczbie od 7 do 9 osób, spośród Członków na okres 3 lat.
2. Wybory Członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie Członka Rady Nadzorczej następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko Członkowie Spółdzielni. Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca Członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez Członka Rady Nadzorczej ustaje jego Członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być Członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej, Członkowie w terminie ustalonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
7. Zgłoszenie kandydatur Członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - 1) Imienia i nazwiska kandydata, miejsce zamieszkania,
 - 2) Imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
8. Kandydaci na Członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - 1) Zatrudnienia w Spółdzielni.
 - 2) Prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
 - 3) Pozostawiania w sporze sądowym ze Spółdzielnią.
 - 4) Zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.
 - 5) Liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
 - 6) Karalności przeciwko mieniu, przeciwko wiarygodności dokumentów i przeciwko obrotowi gospodarczemu.
 - 7) Zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej.Członkowie mogą zadawać kandydatom pytania.

9. Do zgłoszenia kandydatury Członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni

Statut SM „Zatoka” w Braniewie przyjęty Uchwałą Nr 1/2025 na WZ w dniu 23 kwietnia 2025r.

należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 8.

10. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na Członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
11. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. Wybory Członków Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych opatrzonych pieczęcią Spółdzielni, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
13. Głosujący zaznacza znakiem X, w polu obok nazwiska kandydata, na którego oddaje głos.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) Zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą.
 - b) Karta wyborcza jest przekreślona.
 - c) Zawiera większą liczbę nazwisk oznaczonych znakiem X w polu obok nazwiska kandydata niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
18. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby Członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

ZA ZGODNOŚĆ

§ 39.

12.08.2025
Olsztyn, dnia:

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

Odwołanie Członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów biorących udział w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni podanym Członkom do wiadomości w trybie § 31 i § 32 Statutu był przewidziany punkt dotyczący odwołania Członków Rady Nadzorczej.

§ 40.

Postanowienia § 38 Statutu mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 41.

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla Członków Zarządu odbywa się dla każdego Członka Zarządu odrębnie.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie Spółdzielni nie udzieliło absolutorium, może być odwołany w głosowaniu tajnym; w tym przypadku nie stosuje się § 31 i § 32 Statutu. Odwołanie Członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

KOPIA

§ 42. ✓

Walne Zgromadzenie Spółdzielni może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

§ 43. ✓

Zakończenie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni następuje:

1. Po wyczerpaniu porządku obrad.
2. Gdy Walne Zgromadzenie Spółdzielni podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

§ 44. ✓

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni sporządza się w terminie 14 dni od dnia jego zakończenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni są jawne dla Członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni może być utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym Członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni powinni być uprzedzeni.

§ 45. ✓

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni obowiązują wszystkich Członków oraz wszystkie jej Organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interes Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej Członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy Członek może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
4. Jeśli Zarząd Spółdzielni, wytacza powództwo Spółdzielni to, Spółdzielnia reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, jeżeli zaś powództwo wnosi Członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni na skutek jego wadliwego zwołania — w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego Członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia Członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5. biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich Członków oraz wszystkich jej Organów.

§ 46.

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które nie zostały uregulowane w Statucie rozstrzyga Walne Zgromadzenie Spółdzielni w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje Prezydium Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

ZA ZGODNOŚĆ

12.08.2025

Olsztyn, dnia:

4.2. Rada Nadzorcza

§ 47.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Spółdzielni w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Rada Nadzorcza składa się od 7 do 9 Członków.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, dokonanego w trzecim roku kalendarzowym kadencji, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
6. Członek Rady Nadzorczej może być wybrany na dwie kadencje z rzędu. Kadencja powinna trwać, co najmniej jedną kadencję.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez Członka Rady Nadzorczej ustaje jego Członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 48.

1. Mandat Członka Rady Nadzorczej wygasa w momencie rozpoczęcia punktu porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni dokonującego wyboru Członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) Odwołania większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. biorących udział w głosowaniu.
 - 2) Zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Spółdzielni, poprzez wpływ do Biura Spółdzielni.
 - 3) Ustania Członkostwa w Spółdzielni.
 - 4) Zatrudnienia w Spółdzielni.
3. Na miejsce Członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, wchodzi do końca kadencji nowy Członek Rady, z najwyższą liczbą głosów, z ostatnich dokonanych wyborów Członków

KOPIA

ZA ZGODNOŚĆ

Rady przeprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

§ 49. ✓



1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) Uchwalanie planów gospodarczych.
- 2) Nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
 - a) Badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych.
 - b) Dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków.
 - c) Przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków Organów Spółdzielni i jej Członków.
- 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości Członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
- 5) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
- 6) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
- 7) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
- 8) Składanie Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
- 9) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch Członków Rady przez nią upoważnionych.
- 10) Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
- 11) Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.
- 12) Zatwierdzanie wysokości stawek w zakresie pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz nieruchomości wspólnych na podstawie kalkulacji przedłożonej przez Zarząd Spółdzielni.
- 13) Regulamin przetargu na zagospodarowywanie lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym.
- 14) Uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów zarządzania nieruchomościami (kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości) stanowiących mienie Spółdzielni lub mienie Członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 15) Uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów niezależnych od Spółdzielni.
- 16) Uchwalanie Regulaminu rozliczeń finansowych z Członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
- 17) Uchwalanie Regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom.
- 18) Uchwalanie Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych.
- 19) Uchwalanie Regulaminu porządku domowego.
- 20) Uchwalanie Regulaminu Zarządu wraz z określeniem zasad wynagradzania.
- 21) Uchwalanie Regulaminu komisji Rady.
- 22) Uczestnictwo w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zadań polustracyjnych.
- 23) Ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
- 24) Uchwalanie Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami tworzonymi przez Spółdzielnię.

- 25) Uchwalanie Zasad odstąpienia od egzekwowania naliczonych odsetek od należności przysługujących dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka” w Braniewie oraz odraczania terminów płatności, rozkładania na raty i umarzania należności podstawowych.
 - 26) Uchwalanie Regulaminu Samorządu Blokowego.
 - 27) Uchwalanie Regulaminu Zebrania Bloku.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 50.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza wybiera Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem Członków, Organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 51.

1. Członkowi Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie liczone od minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego w odpowiednich przepisach o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, w wysokości:
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 80%.
 - 2) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – 55%.
 - 3) Sekretarz Rady Nadzorczej – 55%.
 - 4) Przewodniczący komisji stałych Rady – 55%.
 - 5) Członek Rady Nadzorczej – 35%.
2. Za udział w posiedzeniach Prezydium Rady i komisji stałych Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie na zasadach określonych w ust. 1 o ile w danym miesiącu nie odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym Członek Rady Nadzorczej jest pozbawiony jednomiesięcznego ryczałtu w przypadku trzech nieobecności w posiedzeniach Rady Nadzorczej w ciągu roku.
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, z zastrzeżeniem ust. 2, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 Członkowi Rady Nadzorczej nie przysługuje.

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dnia: 12.08.2025



Małżona Truszkowska

§ 52.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności — zastępca przewodniczącego.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 Członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dziesięciu dni od dnia zgłoszenia wniosku. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w sprawie ukonstytuowania się Rady Nadzorczej zwołuje i prowadzi przewodniczący Walnego w terminie 7 dni od wyborów.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad Statut SM „Zatoka” w Braniewie przyjęty Uchwałą Nr 1/II/2025 na WZ w dniu 23 kwietnia 2025r.

KOPIA

podanym do wiadomości Członkom Rady w formie pisemnej, co najmniej na trzy dni kalendarzowe przed posiedzeniem Rady.

4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej 2/3 składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za jej podjęciem głosowała więcej niż połowa aktualnej ilości członków Rady Nadzorczej danej kadencji tzn.:
 - a) przy siedmioosobowym składzie 4 głosy „za”
 - b) przy ośmioosobowym lub dziewięcioosobowym składzie 5 głosów „za”.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym Członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 53.

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

4.3. Zarząd

§ 54.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 55.

1. Zarząd składa się z dwóch Członków, w tym Prezesa Zarządu i jego Zastępcy.
2. Członków Zarządu, wybiera w drodze konkursu na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie Członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Wybór i odwołanie Członków Zarządu odbywa się w głosowaniu tajnym.
4. Uchwała Rady Nadzorczej o odwołaniu Członka Zarządu dla swojej ważności wymaga większości 2/3 głosów składu Rady.
5. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie następuje w głosowaniu tajnym.

§ 56.

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi Członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z Członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 57.

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym Organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet Członków Spółdzielni właścicieli lokali.
 - 2) Podejmowanie czynności (uchwał, decyzji, stwierdzenia, przyjęcia do wiadomości) utraty, ustania oraz powstania członkostwa.

- 3) Zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
 - 4) Zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
 - 5) Zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu.
 - 6) Zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu.
 - 7) Zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów.
 - 8) Sporządzanie projektów planów gospodarczych.
 - 9) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
 - 10) Zabezpieczanie majątku Spółdzielni.
 - 11) Sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.
 - 12) Udzielanie pełnomocnictw.
 - 13) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
 - 14) Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań.
 - 15) Współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni i Radzie Nadzorczej.

§ 58.

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

§ 59.

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

§ 60.

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

ZA ZGODNOŚĆ

12.08.2025

Olsztyn, dnia:

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 61.

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 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 Statutu SM „Zatoka” w Braniewie przyjęty Uchwałą Nr 1/II/2025 na WZ w dniu 23 kwietnia 2025r.

KOPIA

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

5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) Inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. Zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi
 - 2) Podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez Członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 — Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności Członka tego Organu.
7. Zarząd w terminie 4 tygodni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w celu rozstrzygnięcia uchylenia zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego Członka Rady Nadzorczej.
8. Członek Zarządu i Rady oraz likwidator Spółdzielni odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 62.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej 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.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 63.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Członków, osób niebędących Członkami Spółdzielni, Spółdzielnia może:

1. Ustanawiać na rzecz Członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Ustanawiać na rzecz Członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Wynajmować Członkom, osobom niebędącym Członkami Spółdzielni lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 64.

Członek oraz osoba niebędąca Członkiem, o których mowa w § 63 mają obowiązek zgłosić pisemnie w Spółdzielni aktualny adres dla doręczeń. Wszelka korespondencja zwrócona z powodu niezgłoszenia przez Członka lub osobę niebędącą Członkiem zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dnia: 12.08.2025



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

KOPIA ZA ZGODNOŚĆ



3283

5.1. Najem lokalu

Olsztyn, dnia: 12.08.2025

§ 65.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym:
 - 1) Do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
 - 2) Inne mieszkania lub lokale użytkowe uprzednio wynajmowane.
2. Najemca lokalu nie może być Członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

§ 66.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym.
2. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców — Członków Spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 usm.

§ 67.

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkankowej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz.U. 2016.1610.z póź. zm)

6. ZAMIANA LOKALI

§ 68.

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

§ 69.

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

§ 70.

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej Członkami lub między Członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić Członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

KOPIA

§ 71.

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

7. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

7.1. Wkłady mieszkaniowe

§ 72

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy według aktualnej wartości rynkowej lokalu na dzień ustanowienia tego prawa.

7.2. Wkłady budowlane

§ 73.

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

§ 74.

Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, Członek zawierający umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu wnosi wkład budowlany według wartości rynkowej lokalu.

ZA ZGODNOŚĆ

12.08.2025

Olsztyn, dnia:

7.3. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 75.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego 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.

Statut SM „Zatoka” w Braniewie przyjęty Uchwałą Nr 2/1/2025 na WZ w dniu 23 kwietnia 2025r.



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 77.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

8.1. Zasady ogólne

§ 78.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 79.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek w wysokości oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 80.

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

§ 81.

1. Spółdzielnia tworzy:

- 1) Fundusz zasobowy.
- 2) Fundusz wkładów mieszkaniowych.
- 3) Fundusz wkładów budowlanych.
- 4) Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
- 5) Inne fundusze celowe utworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, która określa zarówno zasady ich tworzenia, jak i przeznaczenie.

2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy - Prawo Spółdzielcze tj. na dzień 9 września 2017r.

3. Tworzenie i gospodarowanie funduszami tworzonymi przez Spółdzielnie określa Regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.



2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. 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 spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 usm.
6. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez Członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
7. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 2² usm, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 usm a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
9. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
10. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust 4 usm.

§ 76.

Olsztyn, dnia: 12.08.2025



STARSZY SEKRETARZ SĄDU

Marzena Truszkows

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez Członka 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.

KOPIA

3281

§ 82.

1. Byłemu Członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni.
2. W razie likwidacji Spółdzielni, majątek pozostały po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia

§ 83.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 87 Statutu.

§ 84.

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na:
 - 1) Zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
 - 2) Inne cele.Spółdzielnia nie wypłaca Członkom Spółdzielni nadwyżki bilansowej.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie ze środków gromadzonych na funduszu udziałowym, z innych funduszy celowych utworzonych przez Spółdzielnię.

8.2. Zarządzanie nieruchomościami

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dnia:

12.08.2025

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

§ 85.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi: jej mienie, mienie nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mienie jej Członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 86.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zależnych od Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Koszty zależne od Spółdzielni są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
3. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
4. Różnica między kosztami i przychodami gospodarki i zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

KOPIA

5. Wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością oraz odpisów na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza po uwzględnieniu uwarunkowań ekonomicznych każdej nieruchomości.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) Ewidencję rozliczenia przychodów i kosztów.
 - 2) Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 87.

Olsztyn, dnia: 12.08.2025

ZA ZGODNOŚĆ

STARZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

1. Okres rozliczeniowy kosztów i opłat niezależnych od Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty i opłaty niezależne od Spółdzielni, a w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych są finansowane zaliczkami pobieranymi od użytkowników lokali.
3. Różnica między faktycznymi kosztami opłat niezależnych od Spółdzielni a zaliczkami pobranymi od użytkowników lokali jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 3, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w budynku oraz w lokalach mieszkalnych.
5. Koszty i opłaty niezależne od Spółdzielni obejmują w szczególności:
 - 1) Dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody.
 - 2) Dostawę wody i odprowadzania ścieków.
 - 3) Gospodarkę odpadami komunalnymi.
 - 4) Dostawę energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia klatek schodowych, dróg, chodników i parkingów.
 - 5) Podatek od nieruchomości.
 - 6) Wieczyste użytkowanie.

§ 88.

1. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:
 - 1) Określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość budynkowa.
 - 2) Określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkających w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych).
 - 3) Różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokal mieszkalne, lokale użytkowe).
 - 4) Zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 89.

1. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów niezależnych od Spółdzielni powinny określać w szczególności:
 - 1) Budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów,
 - 2) Fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych.
 - 3) Okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc).
 - 4) Stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług.
 - 5) Terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo

w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 90. ✓

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) Naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych.
 - 2) Wymiany, bieżącej konserwacji, malowań wewnętrznych i zewnętrznych drzwi i okien ich uszczelniania w otworach ściennych oraz naprawy i wymiany parapetów okiennych.
 - 3) Malowania lub tapetowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów.
 - 4) Naprawy i wymiany instalacji kanalizacyjnej wraz z urządzeniami techniczno-sanitarnymi w lokalu do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie niedrożności na przewodach odpływowych aż do połączenia ich z pionami zbiorczymi włącznie.
 - 5) Naprawy i wymiany instalacji wody ciepłej i zimnej wraz z przyborami czerpalnymi, do zaworu odcinającego przy pionie zasilającym.
 - 6) Montażu, wymiany, naprawy i legalizacji wodomierzy służących do pomiaru zużycia wody zimnej i ciepłej pobieranej przez lokal mieszkalny.
2. Zakres prac wyszczególniony w ust. 1 obciąża użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za używanie lokalu z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkających, obciążają użytkownika lokalu.
4. Na wykonanie prac określonych w ust. 1, które ingerują w techniczne parametry instalacji technicznych lokalu i budynku lub mają wpływ na estetykę budynku i części wspólnych nieruchomości, użytkownik lokalu powinien uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni.

§ 91.

1. *Marzena Truszkowska*
Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.
Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz gospodarowania odpadami.
2. Koszty przypadające na utrzymanie mienia Spółdzielni pokrywane są z opłat eksploatacyjnych.

§ 92. ✓

1. Opłaty pobrane od użytkowników lokali na koszty zależne od Spółdzielni i koszty niezależne od Spółdzielni mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
3. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 odpowiadają solidarnie z Członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi Członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

KOPIA

§ 93.

1. Opłaty, o których mowa w § 92 ust. 1 Statutu, wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić Członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, Członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić Członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, Członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Członek Spółdzielni oraz właściciele niebędący Członkami Spółdzielni nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

§ 94.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakładów poczynionych ze środków Członków, osób niebędących Członkami Spółdzielni lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami usytuowania pionów instalacyjnych.

ZA ZGODNOŚĆ

§ 95.

Olsztyn, dnia: 12.08.2025

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących Członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie ze wszystkimi właścicielami określonej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki oraz pozostałe nakłady na remonty tej nieruchomości wyłącznie w przypadku:
 - 1) Podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.
 - 2) Wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku.

4. Rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
5. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 3 miesięcy od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej.
6. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej od 1 stycznia 2005r. przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
7. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
8. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 3.

§ 96.

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

§ 97.

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu Członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Właściciele lokali będący Członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego Zarządu.

§ 98.

12.08.2025
sztywno dnia:

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników lub osoby upoważnione na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma Statut SM „Zatoka” w Braniewie przyjęty Uchwałą Nr 1/II/2025 na WZ w dniu 23 kwietnia 2025r.

REJONOWY
GODNOŚĆ
12.08.2025
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowska
36

KOPIA

doręcza przez operatora pocztowego lub firmę kurierską na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. Po zwrocie przesyłki przez operatora pocztowego lub firmę kurierską doręczenie uważa się za dokonane, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.

2. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia po uzgodnieniu z użytkownikami lokali wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni lub wysyła listem na wskazany adres na koszt zlecającego.
3. Spółdzielnia zawiadamia Członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu Członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni oraz poprzez publikację treści aktu normatywnego na stronie internetowej.

8.3. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 99.

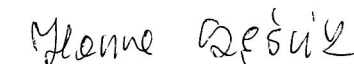
Spółdzielnia nie prowadzi działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

9. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

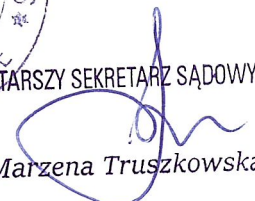
§ 100.

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Statut wchodzi w życie z dniem jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.


Sekretarz WZ


PRZEWODNICZĄCY WZ

Powyzszy statut odpowiada co do treści
Statutowi objętemu treścią wpisu
nr 482 dnia 24.07.2025
Olsztyn, dnia: 12.08.2025


STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

ZA ZGODNOŚĆ
Olsztyn, dnia: 12.08.2025


STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska