



**LEGNICKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
ul. Gwiezdna 8**

S T A T U T LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

TEKST JEDNOLITY
(do użytku wewnętrznego)

LEGNICA – wrzesień 2025 r.

SPIS TREŚCI:

	str.
I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE 4
II.	CZŁONKOWIE 7
III.	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW 13
IV.	WPISOWE I UDZIAŁY 18
V.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE 19
VI.	ORGANY SPÓŁDZIELNI 20
	A. Walne Zgromadzenie 21
	B. Rada Nadzorcza 34
	C. Zarząd 45
	D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu i Rad Osiedli ... 48
	F. Zebranie Osiedlowe 50
	G. Rady Osiedli 51
VII.	ZASPOKAJANIE POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW 54
VIII.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI ... 57
	A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 57
	B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 66
	C. Prawo odrębnej własności lokalu 69
	D. Najem lokali 74
IX.	USTANIE CZŁONKOSTWA 75
X.	ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW 78
XI.	PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI 86
	A. Zasady ogólne 86
	B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do 88

	lokalu	
	C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu	90
	D. Przekształcenie najmu lokali	93
XII.	ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI	95
XIII.	ROZLICZANIE KOSZTÓW ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI	101
XIV.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	107
XV.	LUSTRACJA	108
XVI.	PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI	110
XVII.	LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI	110
XVIII.	UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI	110
XIX.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	110

STATUT LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ (tekst jednolity)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

- § 1** Spółdzielnia nosi nazwę – Legnicka Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej Spółdzielnią. Dopuszczalne jest użycie skrótu „LSM”.
- § 2** Siedzibą Spółdzielni jest miasto Legnica.
- § 3** Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r, poz. 1560 z późn. zm.), dalej: P. s., ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) dalej: usm, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.
- § 4** Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
- § 5**
1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
 2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3a) nabywanie samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz garaży w celu określonym w punktach od 1 do 3,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 5) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami lub współwłaścicielami tych nieruchomości,
- 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 7) prowadzenie działalności gospodarczej oraz innej działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6 Dla realizacji zadań określonych w § 4 i § 5 Spółdzielnia może

w szczególności:

1. nabywać potrzebne jej grunty na własność lub w użytkowanie wieczyste,
2. zbywać na rzecz członków i innych osób fizycznych lub prawnych, prawo wieczystego użytkowania oraz prawo własności gruntów i gruntów zabudowanych,
3. budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży lub wynajmu znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
4. (uchylony),
5. zawierać z członkiem umowę przeniesienia prawa odrębnej własności lokali wraz z przynależną częścią gruntu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
6. wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże na zasadach określonych w Statucie,
7. przeznaczać na okres przejściowy lokale mieszkalne na pomieszczenia zastępcze dla osób eksmitowanych z mieszkań spółdzielczych,
8. budować lub nabywać urządzenia pomocnicze i gospodarcze,
- 8a. dokonywać remontów, modernizacji, przebudowy lokali, urządzeń pomocniczych i gospodarczych oraz zmieniać ich przeznaczenie,
9. tworzyć własne zakłady w celu prowadzenia wyspecjalizowanej działalności gospodarczej,
10. prowadzić działalność usługową i handlową w zakresie oczekiwanym przez członków,
11. propagować kulturę współżycia społecznego, prowadzić domy

kultury oraz organizować wśród mieszkańców wzajemną pomoc.

§ 6a Organem uprawnionym do zatwierdzania działań określonych w §4 - §6 oraz do określenia ich kryteriów organizacyjnych i finansowych, jest Rada Nadzorcza.

- § 7**
1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 4 i 5.
 2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.
 3. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.
 4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji w sprawie założenia, przystąpienia lub wystąpienia ze związku jest Walne Zgromadzenie.

II. CZŁONKOWIE.

- § 8**
1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 8 ust. 12.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 8 ust. 12. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 - 3¹. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
 - 3². 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;
 - 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
- 3³. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ usm.
- 3⁴. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 usm. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. (uchylony).
- 1) (uchylony).
 - 2) (uchylony).
 - 3) (uchylony).

- 4) (uchylony).
5. (uchylony),
 - 1) (uchylony),
 - 2) (uchylony),
 - 3) (uchylony),
 - 4) (uchylony),
 - 5) (uchylony),
 - 6) (uchylony),
 - 7) (uchylony).
6. (uchylony),
 - 1) (uchylony),
 - 2) (uchylony).
7. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej, reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun lub przedstawiciel ustawowy.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

9. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18. usm.
10. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 usm. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
11. 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.

12. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 9

1. Warunkiem wpisania w poczet członków Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności, właściciela lokalu, który, nie jest członkiem Spółdzielni jest złożenie wniosku. Wniosek powinien być złożony – pod rygorem nieważności – w formie pisemnej. Podpisany przez przystępującego do Spółdzielni wniosek, powinien zawierać jego imię, nazwisko i adres, w przypadku osoby prawnej jej nazwę i siedzibę, a także inne dane przewidziane w polityce bezpieczeństwa.
2. (uchylony).
3. (uchylony).
4. Wpisanie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na wniosku podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o wpisaniu.
5. (uchylony),
 - 1) (uchylony),
 - 2) (uchylony),
 - 3) (uchylony),
 - 4) (uchylony).
6. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę

pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.

7. (uchylony).

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

- § 10**
1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
 2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) uczestniczenia w części Walnego Zgromadzenia i w Zebraniu Osiedlowym właściwym dla miejsca zamieszkania,
 - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów samorządowych Spółdzielni,
 - 3) do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 4) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w Statucie,
 - 5) zgłaszania projektów uchwał (popartych przez co najmniej 10 członków) i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia, w terminie do 15 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części,
 - 5a) zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później, niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
 - 6) do otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad

Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w Statucie,

- 7) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów, nieodpłatnie,
- 8) otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość opłat za odpisy i kopie ustala Zarząd,
- 8a) członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w pkt 8, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni,
- 9) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i Statutu,
- 10) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie. Postępowanie wewnątrzsółdzielcze nie ogranicza dochodzenia praw na drodze sądowej,
- 11) do lokalu mieszkalnego lub użytkowego na warunkach określonych w Statucie, przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 11a) 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,
 - d) (uchylony).
- 12) korzystania wraz z członkami rodziny wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 13) korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni na warunkach określonych w regulaminach,
 - 14) korzystania z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznaczonych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - 15) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 16) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 17) zgłaszania wniosków dotyczących zmian w Statucie. Wnioski te będą przekazywane do rozpatrzenia Komisji Statutowej powoływanej przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza uchwała „Regulamin Komisji Statutowej”.

3. Uprawnienia przewidziane w ust. 2 pkt 8, nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 922 z późn. zm.).
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej 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 ich udostępnienia. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia dostarczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. (uchylony).

§ 11 1. Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) (uchylony),
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 3) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów, oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 4) ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacji, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 5) wnosić opłaty z tytułu zajmowania dodatkowych pomieszczeń – nie będących pomieszczeniami przynależnymi do mieszkania w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni,

- 6) uiszczać terminowo wymagane opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 7) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) korzystać z pomieszczeń i urządzeń ogólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 10) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 11) uzyskać zgodę Zarządu na prowadzenie działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu mieszkalnym,
- 12) niezwłocznie udostępnić administracji Spółdzielni lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego bądź doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu lub kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 13a) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 14) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i innych deklaracjach, nie później niż w ciągu 14 dni,
- 15) niezwłocznie dokonać zameldowania lub wymeldowania osób zamieszkujących w danym lokalu i powiadomić o tym Spółdzielnię na piśmie.

16) (uchylony).

2. (uchylony).

IV. WPISOWE I UDZIAŁY.

§ 12 1. (uchylony).

2. (uchylony).

1) (uchylony),

2) (uchylony).

3. (uchylony),

1) (uchylony),

2) (uchylony).

4. (uchylony).

5. (uchylony).

6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

7. Zwrot udziałów następuje w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat. Wyплаты dokonuje się gotówkowo.

8. (uchylony).

V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

- § 13**
1. Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeśli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana – w ciągu 60 dni od daty ich wpływu. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
 2. W przypadku odmownego załatwienia wniosku w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
 3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 90 dni od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
 4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały wraz z uzasadnieniem na piśmie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przez wszystkie jego części, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed zwołaniem jego pierwszej części.
 5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna z wyłączeniem spraw określonych w ust. 7. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
 6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych w Statucie, jeżeli opóźnienie

nie przekracza 6 miesięcy a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

7. W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni, członek może zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu z pominięciem postępowania wewnątrzsądowego, w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia mu uchwały z uzasadnieniem.
8. Postanowienia Statutu zawarte w ust. 2, 3, 4 nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzsądowym i sądowym, postępowanie wewnątrzsądowe ulega umorzeniu.
9. Za zawiadomienie członka na piśmie w postępowaniu wewnątrzsądowym uważa się przekazanie korespondencji do euroskrzynki danego członka, chyba, że sprawa wymaga zawiadomienia za pokwitowaniem.
10. Jeżeli organ Spółdzielni, do którego złożono pismo, jest niewłaściwy w sprawie, niezwłocznie przekazuje go do organu właściwego, zawiadamiając jednocześnie o tym wnioskodawcę.
11. Pisma kierowane do organów Spółdzielni mogą być wnoszone pisemnie, za pomocą telefaksu, ustnie do protokołu oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej.
12. Oświadczenie woli składane organom Spółdzielni, które ma na celu wywołanie skutków prawnych powinno mieć prawem przewidzianą formę. Przepis art. 60 oraz art. 73 - art. 81 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 14 1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,

- 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) (uchylony),
 - 5) Zebranie Osiedlowe,
 - 6) Rada Osiedla.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2) i 3) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
 3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
 4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw. W przypadku uzyskania wyniku remisowego w głosowaniu, równej ilości głosów za i przeciw, uchwała w określonej sprawie nie zostaje podjęta.
 5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
 6. Kandydaci do organów Spółdzielni o których mowa w ust. 1, pkt. 2, 3 i 6 przed wyborami zobowiązani są złożyć pisemne oświadczenie, że wywiązują się z podstawowych obowiązków statutowych, a szczególnie ze zobowiązań finansowych oraz, że nie naruszają zakazu konkurencji w rozumieniu § 37 ust. 5.

A. Walne Zgromadzenie.

- § 15** 1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni:

- 1) Walne Zgromadzenie jest podzielone na części,
 - 2) (uchylony),
 - 3) Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, uwzględniając zasadę, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości, do różnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika z zastrzeżeniem zapisów § 16 ust. 2 i 2a. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
- 1) Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu. Przepis ten dotyczy również członków, których odwołani w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym jest rozpatrywane przez Walne Zgromadzenie.
 - 2) Członek lub pełnomocnik może brać udział w głosowaniu tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy członek ma na Walnym Zgromadzeniu jeden głos.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

5. (uchylony).

§ 16

1. (uchylony).

2. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany do Rady Nadzorczej Spółdzielni.

2a. Pełnomocnik członka nie może być wybierany do Rady Nadzorczej Spółdzielni i do Rady Osiedla.

3. (uchylony).

4. (uchylony).

§ 17 Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,

2) (uchylony),

3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,

3a) udzielanie absolutorium członkom Zarządu, głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny,

4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

6) podejmowanie uchwał w sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej

jednostki organizacyjnej,

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie 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, podjętych w pierwszej instancji,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) (uchylony).

- § 18**
1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd raz w roku w taki sposób, aby jego ostatnia część mogła odbyć się w terminie do dnia 30 czerwca. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, to o kolejności i terminach obrad poszczególnych części decyduje Zarząd.
 2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.

3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków,
 - 3) (uchylony),
 - 4) (uchylony).
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania i proponowanego porządku obrad.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
- 5a. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem jego pierwszej części.

- § 19**
1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie zawiadamiani są na piśmie poprzez umieszczenie informacji w tej sprawie na klatkach schodowych i w siedzibie Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.

2. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
3. (uchylony).
4. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Udział w Walnym Zgromadzeniu będą mogły wziąć osoby uprawnione, które przybędą punktualnie i okażą dokumenty tożsamości i dokumenty uprawniające do uczestnictwa.
5. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 10 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszony kandydat musi być poparty przez co najmniej 20 członków Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Projekt uchwały zgłoszonej w trybie § 10 ust. 2 pkt 5 musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. (uchylony).
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek

zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

- § 20**
1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 19.
 2. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
 - 2a. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
 3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na jego poszczególnych częściach.
 4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, chyba, że ustawa lub Statut stanowią inaczej.
 5. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
 6. Warunek, o którym mowa w ust. 5 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
 7. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia

Spółdzielni,

2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie podziału Spółdzielni,

3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.

8. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 20¹ 1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera prezes Zarządu lub inny upoważniony członek Zarządu.

2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 20² 1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

- 1) Komisja mandatowo-skrutacyjna w składzie od 3 do 5 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,
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników

głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

- 2) Komisja wnioskowa w składzie od 2 do 5 osób. Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i umieszczenie ich w protokole z prac Komisji.

a) (uchylony),

b) (uchylony).

- 3) Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 20³

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. (uchylony).
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 udzielany poza kolejnością.

5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący części Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) zakończenia dyskusji,
 - 4) zamknięcia listy mówców,
 - 5) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

12. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
13. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 20⁴

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziało się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby

członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

8. W ciągu 6 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Kolegium wybiera ze swojego składu przewodniczącego, który zwołuje pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej.
9. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

- § 21**
1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
 2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
 3. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka, może zdecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
 4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie lub unieważnienie uchwały.
 - 4a. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 – ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się

odpowiednio.

5. Jeżeli powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia jego ostatniej części, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
- 6a. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6, biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

- § 21a**
1. Wnioski zgłoszone w trakcie obrad części Walnego Zgromadzenia podlegają rozpatrzeniu przez Zarząd lub Radę Nadzorczą odpowiednio do kompetencji.
 2. Wnioskodawca winien być powiadomiony na piśmie o sposobie rozpatrzenia wniosku przez organ rozpatrujący w terminie nie później niż 90 dni od daty odbycia Kolegium Walnego Zgromadzenia.
 3. Niezależnie od postanowienia ust. 2 Walne Zgromadzenie winno być poinformowane o sposobie rozpatrzenia wniosków zgłoszonych w trakcie obrad części poprzedniego Walnego Zgromadzenia.

- § 22**
1. (uchylony).

2. (uchylony).
3. (uchylony).
4. (uchylony).
5. (uchylony).
6. (uchylony).
7. Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.
W sprawach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza.

- § 23**
1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
 2. Rada Nadzorcza LSM składa się z 15 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni z uwzględnieniem, że co najmniej jeden mandat członka Rady przypada dla niżej wymienionego osiedla:
 - 1) Kopernik I A
 - 2) Kopernik I B
 - 3) Kopernik II
 - 4) Śródmieście
 - 5) Asnyka
 - 6) Zosinek.
 3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady

Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.

4. (uchylony).
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
6. Wyżej wymieniona liczba członków Rady Nadzorczej obowiązuje od kadencji 2020-2023.

§ 24

1. Wyboru Rady Nadzorczej dokonują wszystkie części Walnego Zgromadzenia według ilości mandatów przypisanych do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. (uchylony).
3. (uchylony).
4. Podziału mandatów na poszczególne części Walnego Zgromadzenia dokonuje Rada Nadzorcza proporcjonalnie do ilości członków objętych daną częścią Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem postanowienia § 23 ust. 2.
5. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
6. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 19 ust. 5 Statutu.
7. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni 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.

8. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje. Kadencja liczy się jeżeli została rozpoczęta.
9. (uchylony).
10. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 19 ust. 5 Statutu.
11. Zgłaszanie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - 1) imienia i nazwiska kandydata, jego adresu potwierdzonego czytelnym podpisem,
 - 2) imion i nazwisk osób zgłaszających, ich adresów potwierdzonego czytelnymi podpisami.
12. Zarząd sporządza listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, według kryterium przynależności do danej części Walnego Zgromadzenia i zgodnie z podziałem na osiedla określonym w § 23 ust. 2.
13. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą prowadzić kampanię wyborczą w zasobach Spółdzielni, a przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - 1) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 3) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 4) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,

5) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

14. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 13.
15. W skład Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej części Walnego Zgromadzenia nie mogą wchodzić osoby kandydujące do Rady Nadzorczej.
16. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej z uwzględnieniem porządku określonego w ust. 12. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej części Walnego Zgromadzenia.
- 16a. Komisja Mandatowo-Skrutacyjna przekazuje karty wyborcze uprawnionym członkom po zakończeniu prezentacji kandydatów.
17. Głosujący przy wybranym nazwisku kandydata stawia znak „x” w kwadracie.
18. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) zawiera więcej znaków „x” niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
 - 4) dwie linie nie przecinają się w kwadracie przy danym nazwisku kandydata.

19. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
20. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem zasad podziału mandatów przypadających danej części Walnego Zgromadzenia i danemu osiedlu ustalonych zgodnie z zapisami § 23 ust. 2 i § 24 ust. 4.
21. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie.
22. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje obsadzony przez tego kandydata, który uzyskał większą liczbę głosów w części Walnego Zgromadzenia do której przynależy. Jeżeli i w tym przypadku liczba głosów będzie równa mandat nie zostaje obsadzony. Wybory uzupełniające zostaną przeprowadzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
23. Postanowienia § 24 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 25 Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1) odwołania w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 19, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej,

2) zrzeczenia się mandatu,

- 3) cofnięcia pełnomocnictwa przez członka Spółdzielni – osobę prawną,
- 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 5) (uchylony),
- 6) (uchylony),
- 7) śmierci.

§ 26 Miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat zajmuje kandydat na członka Rady Nadzorczej, który w czasie wyborów przez Walne Zgromadzenie uzyskał największą ilość głosów na liście wyborczej poza miejscami mandatowymi. Jeśli przypadek taki nie występuje lub uprawnieni kandydaci uzyskali równą ilość głosów na miejsce członka, który mandat utracił Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka na okres do końca kadencji. Wyboru dokonuje się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 27 1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni,
- 2) (uchylony),
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni przez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych i finansowych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów

Spółdzielni i jej członków,

- 4) kontrolowanie stanu zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
- 5) uchwalanie zasad spisywania należności i środków majątkowych Spółdzielni w koszty,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) (uchylony),
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 9) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 12) powoływanie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni,
- 13) (uchylony),
- 14) (uchylony),
- 14a) (uchylony),
- 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów budowy budynków mieszkalnych i zasad ustalania wkładów

mieszkaniowych i budowlanych,

- 16) (uchylony),
- 16a) uchwalanie regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych,
- 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 18) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 18a) uchwalanie zasad typowania remontów modernizacyjnych,
- 19) (uchylony),
- 20) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- 21) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej z indywidualnymi odbiorcami w lokalach i ustalenie wysokości zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 21a) uchwalanie regulaminu rozliczeń z tytułu zużycia wody i odprowadzonych nieczystości płynnych,
- 22) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe, gospodarcze lub handlowo-usługowe,
- 22a) uchwalanie regulaminu zlecenia przez Spółdzielnię robót budowlanych i usług,
- 23) uchwalanie regulaminu Zarządu,

- 23a) uchwalanie regulaminów Komisji Rady,
- 23b) uchwalanie regulaminu działalności kulturalno-oświatowej,
- 23c) uchwalanie regulaminu Zebrania Osiedlowego,
- 23d) uchwalanie regulaminu Rady Osiedla,
- 24) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 25) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 26) 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 27) (uchylony),
- 28) (uchylony),
- 29) (uchylony),
- 30) (uchylony),
- 31) podejmowanie uchwał w sprawie zawieszenia w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej w przypadkach określonych w § 37 Statutu,
- 31a) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 31b) podział mandatów do Rady Nadzorczej na poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
- 32) wybór delegata na Kongres Spółdzielczości.

2. Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

- § 28**
1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje co najmniej raz na kwartał przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego.
 2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w nowej kadencji zwołuje przewodniczący Kolegium, o którym mowa w § 20⁴ ust. 8 Statutu w celu ukonstytuowania się Rady.
 3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być również zwołane na umotywowany wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu i powinno się odbyć w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
 4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
 5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem Spółdzielni.

- § 29**
- W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego oraz zaproszone osoby.

- § 30**
1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych

komisji Rady.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną, Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Komisję Samorządową. Może także 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.
5. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę:
 - 1) przewodniczący – 85%,
 - 2) pozostali członkowie Prezydium – 80%,
 - 3) członkowie – 70%
6. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu za obecność na posiedzeniu bez względu na ich ilość. W przypadku nieobecności na posiedzeniu, ryczałt ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do ilości posiedzeń w danym miesiącu.
7. (uchylony).
8. Członkowie Rady Nadzorczej podpisują oświadczenia, że będą przestrzegać przepisów dotyczących ochrony danych osobowych.

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

C. Zarząd.

§ 32 1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym z prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu.

2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych, posiadać wyższe wykształcenie i co najmniej pięcioletni staż pracy na stanowisku kierowniczym. Rada Nadzorcza może określić dodatkowe kryteria, jakie powinien spełniać kandydat.

3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium.

4. Rada Nadzorcza może również odwołać członka Zarządu z innych przyczyn w każdym czasie.

5. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy zgodnie z przepisami Kodeksu Pracy.

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

8. (uchylony),

§ 33 1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
- 2) zawieranie umów o budowę lokali,
- 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4) (uchylony),
- 4a) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntu,
- 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 6) (uchylony),
- 7) zawieranie umów przeniesienia własności lokalu,
- 7a) odraczanie terminów płatności, rozkładanie spłaty należności na raty i odstępowanie od egzekwowania odsetek ustawowych lub naliczonych kar,
- 7b) udzielanie pełnomocnictw ogólnych i szczególnych,
- 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów innych działalności,
- 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 10) zabezpieczenie i dbałość o majątek Spółdzielni,
- 11) sporządzanie rocznych sprawozdań oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz Zebrań

Osiedlowych,

- 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - 14) współdziałanie z organami samorządowymi, administracji rządowej i innymi organami administracji.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

- § 34**
1. Całością prac Zarządu kieruje prezes Zarządu, który zwołuje posiedzenia i im przewodniczy.
 2. Prezes Zarządu w szczególności:
 - 1) kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni jako kierownik jednostki organizacyjnej,
 - 2) nadzoruje i koordynuje pracę pozostałych członków Zarządu,
 - 3) współdziała z Radą Nadzorczą i bierze udział z głosem doradczym w konkursach na funkcje zastępców prezesa Zarządu,
 - 4) organizuje wykonanie uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu.

- § 35**
1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Podział kompetencji, zakres uprawnień i odpowiedzialności członków Zarządu winien być opracowany przez prezesa Zarządu i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą oraz ujęty w zakresach czynności członków Zarządu zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
 2. Sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania Zarządu i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

- § 36**
1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
 2. Oświadczenia o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
 3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Osiedli.

- § 37**
1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
 2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
 3. Członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu i członkowie Rad Osiedli nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
 4. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Osiedli nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. Zakaz powyższy ma również zastosowanie do tych osób, których małżonkowie lub osoby najbliższe prowadzą działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Informacja o konkurencyjnej działalności jest składana przez członków organów statutowych w formie pisemnego oświadczenia.
 5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:

- 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabiega o te same tereny inwestycyjne, wynajmuje na tym samym terenie lokale użytkowe, negocjuje warunki umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o odpłatne 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 tego członka. Rada Nadzorcza z tego powodu może odwołać członka Zarządu.
 7. Zawieszenie może trwać do czasu najbliższego Walnego Zgromadzenia lub Zebrania Osiedlowego (bez konieczności zwoływania dodatkowego), które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady.
 8. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba, że nie ponosi winy.

§ 38 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.

E. Zebrania Grup Członkowskich (uchylony).

§ 39 do § 44 (uchylone).

F. Zebranie Osiedlowe.

- § 38A** 1. Zebranie Osiedlowe jest opiniodawczym i wnioskodawczym organem Spółdzielni.
2. W Zebraniu Osiedlowym uczestniczą członkowie oraz pełnomocnicy członków – osób prawnych, których członkostwo jest związane z lokalami znajdującymi się na terenie objętym działaniem Zebrania Osiedlowego.
3. Zebrania Osiedlowe odbywają się w rejonach następujących osiedli Spółdzielni:
- 1) Kopernik I A,
 - 2) Kopernik I B,
 - 3) Kopernik II,
 - 4) Śródmieście,
 - 5) Asnyka,
 - 6) Zosinek.

Szczegółowego podziału zasobów na rejonu Zebrań Osiedlowych dokonuje Rada Nadzorcza według stanu na dzień 2 stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory do Rad Osiedli.

4. Zebranie Osiedlowe zwołuje Zarząd Spółdzielni co najmniej raz w roku lub częściej w razie potrzeby. Zawiadomienie o Zebraniu Osiedlowym wywiesza się na tablicach ogłoszeń w budynkach zlokalizowanych w rejonie działania Zebrania, co najmniej 7 dni przed datą zebrania, z podaniem terminu, miejsca i porządku obrad.
5. Zebranie Osiedlowe może być również zwołane na żądanie Rady Nadzorczej, na wniosek Rady Osiedla lub 1/10 członków osiedla. Żądanie powinno być skierowane na piśmie do Zarządu Spółdzielni z podaniem celu zebrania. W takim przypadku Zebranie Osiedlowe należy zwołać w ten sposób,

aby mogło się odbyć najpóźniej w ciągu 4 tygodni od dnia otrzymania żądania lub wniosku przez Zarząd Spółdzielni.

6. Członkowi Spółdzielni uczestniczącemu w Zebraniu Osiedlowym, do którego przynależy, przysługuje jeden głos. Członek Spółdzielni może uczestniczyć także w innych Zebraniach Osiedlowych, ale bez prawa głosu.

§ 38B 1. Do uprawnień Zebrania Osiedlowego należy:

- 1) wybieranie i odwoływanie członków Rady Osiedla z grona członków rejonu osiedla,
 - 2) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Osiedla,
 - 3) zapoznawanie się z okresowymi informacjami Zarządu dotyczącymi bieżących spraw osiedla i Spółdzielni,
 - 4) wyrażanie opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków dotyczących danego osiedla.
2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek w trybie ust. 1 pkt 4, obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie ich załatwienia powiadomić Zebranie Osiedlowe oraz osobę zgłaszającą wniosek w terminie dwóch miesięcy licząc od daty zgłoszenia wniosku.

§ 38C Zasady obradowania Zebrania Osiedlowego i przyjmowania wniosków określa regulamin Zebrania Osiedlowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

G. Rady Osiedli.

§ 38D 1. Rada Osiedla jest opiniodawczym i wnioskodawczym organem Spółdzielni działającym w rejonie danego osiedla, realizującym swoje zadania między obradami Zebrań Osiedlowych.

2. Rada Osiedla składa się maksymalnie z 3 członków w osiedlach

liczących do 1000 członków i z 5 członków w osiedlach liczących powyżej 1000 członków, wybranych w głosowaniu jawnym przez Zebranie Osiedlowe. Wyżej wymienione liczby członków Rady Osiedla obowiązują od kadencji 2020-2023.

3. Członkiem Rady Osiedla nie może być wybrana osoba, która pełni funkcję członka Rady Nadzorczej. Przy wyborze członka Rady Osiedla stosuje się przepis o liczbie kadencji sprawowania mandatu w Radzie Osiedla, jak ma to miejsce w przypadku wyborów do Rady Nadzorczej.
4. Kadencja Rady Osiedla trwa od daty Zebrania Osiedlowego, na którym Rada Osiedla została wybrana do Zebrania Osiedlowego odbywanego po 3 latach od wyboru jej składu.
5. Wybory do Rady Osiedla odbywają się w latach jak wybory do Rady Nadzorczej.
6. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania zwykłą większością głosów przez Zebranie Osiedlowe w głosowaniu jawnym,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni albo zamiany mieszkania na mieszkanie położone w rejonie działania innej Rady Osiedla,
 - 4) nieusprawiedliwionej nieobecności na trzech kolejnych posiedzeniach Rady Osiedla,
 - 5) śmierci.
7. Na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat najbliższe Zebranie Osiedlowe dokonuje wyboru do końca kadencji innego członka.

§ 38E Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z administracją i Zarządem przy opracowywaniu projektów planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a szczególnie opiniowanie rzeczowo-finansowych planów remontów dla rejonu danego osiedla i wnioskowanie w sprawach zakresu remontów w osiedlu,
- 2) udział w odbiorach robót remontowych z głosem doradczym i przeglądach zasobów w rejonie działania,
- 3) zgłaszanie wniosków dotyczących utworzenia i działania w rejonie danego osiedla placówek gospodarczych, handlowych, usługowych i oświatowo-kulturalnych,
- 4) inicjowanie w miarę potrzeb społecznej pomocy i opieki,
- 5) inicjowanie działań w celu podniesienia estetyki osiedla, propagowanie kultury współżycia społecznego mieszkańców i poszanowania wspólnego mienia,
- 6) łagodzenie konfliktów sąsiedzkich,
- 7) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą w rozwiązywaniu spraw bieżących wspólnych dla rejonu danego osiedla,
- 8) Sporządzanie rocznych sprawozdań ze swojej działalności i przedkładanie ich Zebraniom Osiedlowym.

- § 38F**
1. Pierwsze posiedzenie Rady Osiedla w nowej kadencji zwołuje przewodniczący Zebrania Osiedlowego w celu ukonstytuowania się Rady Osiedla.
 2. Rada Osiedla wybiera ze swojego grona przewodniczącego i zastępcę przewodniczącego, których zadaniem jest organizowanie pracy Rady Osiedla.

3. Posiedzenia Rady Osiedla zwołuje przewodniczący Rady Osiedla lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego nie mniej niż raz w kwartale.
4. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin Rady Osiedla uchwalony przez Radę Nadzorczą.

- § 38G** 1. Członkowie Rady Osiedla otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości:
- przewodniczący - 3 %,
 - członek - 2%,
- minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. (uchylony).
 3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Osiedla nie odbywa się, wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje. Przepisy § 30 ust.6 stosuje się odpowiednio.

VII. ZASPOKAJANIE POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

- § 45** 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków odbywa się na podstawie zawartych umów określających kolejność przydziału, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z ust. 1, członek ma prawo nabycia prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
 3. W kolejności ustalonej zgodnie z ust. 1, członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.

4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
6. (uchylony).
 - a) (uchylony).
 - b) (uchylony).

- § 46**
1. Spółdzielnia umożliwia członkom dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych.
 2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
 3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajmowanego.
 4. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
 5. Członkowie zainteresowani wzajemną zamianą mieszkań, do których posiadają spółdzielcze prawa do lokali z zastrzeżeniem ust. 9, składają wnioski o zamianę w Spółdzielni.
 6. Po wyrażeniu zgody na zamianę wzajemną, Zarząd Spółdzielni przyjmuje rezygnację członków z dotychczas

przysługujących im praw do lokali i zawiera pisemne umowy ustanawiające spółdzielcze prawa do tych lokali, w których będą mieszkać członkowie po dokonaniu zamiany.

7. Przed zawarciem umów z członkami, o których mowa w ust. 4, Spółdzielnia ustala wysokość wkładów dla mieszkań będących przedmiotem zamiany. Koszty wyceny wartości rynkowej mieszkań przez rzeczoznawcę, pokrywają strony zainteresowane zamianą.
8. Członkowi, który w wyniku zamiany otrzymuje mniejszy lokal, Spółdzielnia zwraca nadwyżkę wkładu. Członek otrzymujący prawo do większego lokalu jest obowiązany dopłacić należną różnicę wkładu.
9. Zamiana mieszkań, do których członkowie posiadają spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności nie wymaga zgody Spółdzielni. Zamiany dokonuje się przez spisanie aktu notarialnego przez zainteresowane strony.

- § 47**
1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 55 Statutu.
 - 1a. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
 - 1b. (uchylony).
 - 1c. (uchylony).
 - 1d. (uchylony).
 2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 55 i § 56, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka, podpisania przez niego protokołu przejęcia lokalu, uiszcza on opłaty, o których mowa w § 124 Statutu.

§ 48 (uchylony).

VIII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

§ 49 Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. (uchylony),
3. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
4. wynajmować członkom lub innym osobom lokale w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 50 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 5.
5. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności w ciągu 14 dni.
8. Umowa zawarta przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

9. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
10. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 10, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) inne postanowienia określone w Statucie.
- 1a. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
 - 1b. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 51 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
 2. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.
 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
 4. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 52 1. W wypadku śmierci osoby, o której mowa w § 51 ust.1 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

jego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 51 ust. 1 zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, których mowa w § 124 Statutu.
4. Osoba wpisana w rejestr członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. (uchylony).

- § 52¹**
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w usm i Statucie.
 2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 124 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez

sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 124 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

- 1) (uchylony).
- 2) (uchylony).
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 52¹ – 54, stosuje się odpowiednio postanowienia rozdziału IX Statutu.

- § 53** 1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których

mowa w § 124 Statutu.

2. (uchylony).

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

2. (uchylony).

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 55 1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadkach, o których mowa w § 53, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie przysługują.

1a. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 52¹, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o których mowa w § 54, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2a. Umowy, o których mowa w ust. 1a i 2, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 – 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie § 52¹ i § 54 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 124 Statutu.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 54 i § 56 nie później niż ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 56,
 - 2) osoba, o której mowa w § 55 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 4, 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 § 51 ust. 4.

7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, 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. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 124 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
- 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 nieopróżnienia 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. 6, 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.

§ 56 Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z budynku Spółdzielni nabywcą budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo

najmu podlegające przepisom ustawy z dnia 21czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r, poz. 1610).

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

- § 57**
1. (uchylony).
 2. (uchylony).
 3. (uchylony).
 4. (uchylony).
 5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia sądu lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni
 6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 usm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
- § 58**
1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
 2. (uchylony).
 3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne chyba, że zbywana część lokalu spełnia wymagania odrębnego lokalu.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 59 (uchylony).

§ 60 (uchylony).

§ 61 (uchylony).

§ 62 Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 63 (uchylony).

§ 64 W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 57 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

§ 65 1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie

bezsukutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 66 (uchylony).

§ 67 (uchylony).

§ 68 1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 124, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

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

§ 69 1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności w ciągu 14 dni.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą

członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

- § 70**
1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
 2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
 3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

C. Prawo odrębnej własności lokalu.

- § 71**
1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

- § 72**
1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 71, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
 2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
 3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

- § 73**
1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 71 ust. 1 lub Spółdzielnię.
 2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 71 ust. 1 lub jego następca

prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 71, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozstrzygnięcie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

- § 74**
1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 71 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia
 2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 71 ust. 1, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

- § 75**
1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
 2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

- § 76**
1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób,

członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym w art. 1 ust. 3 *usm.*, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 *usm.*

- § 76a**
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 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r, poz. 1892 z późn. zm.). 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. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w § 120⁸ ust. 3, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2, według stanu na dzień ustania członkostwa.
 4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.

5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w § 76b, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

- § 76b**
1.
 - 1) Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
 - 2) W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 *usm.* Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
 - 3) Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
 - 4) W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 76a ust. 3 i 4.
 2. 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.
 3. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej

własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem § 120 ust. 1a.

§ 76c Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

D. Najem lokali.

- § 77**
1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, 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. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane członkom Spółdzielni, jak i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
 3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni. W wypadku nie skorzystania z oferty przez członków, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
 4. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- § 78**
1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych wolne w sensie prawnym.

2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą. W wypadku braku oferentów, decyzję o wynajmie lokalu podejmuje Zarząd.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Zarząd Spółdzielni z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców – członków Spółdzielni, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu wynikające z art. 39 usm.

IX. USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 79 Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) (uchylony),
- 2) (uchylony),
- 3) (uchylony),
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w § 52¹ ust. 2 Statutu.

§ 80 1. (uchylony).

2. (uchylony).

3. (uchylony).

§ 81 (uchylony).

§ 82 1. (uchylony).

1a. (uchylony).

2. (uchylony)

1) (uchylony),

2) (uchylony),

3) (uchylony),

4) (uchylony),

§ 83 1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.

2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

1) (uchylony),

2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,

3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,

4) (uchylony),

5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,

6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to

jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,

- 7) w wyniku orzeczenia sądowego,
- 8) (uchylony),
- 9) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ usm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 10) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 usm mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. Dz. U. z 2015 r, poz. 1892 z późn. zm., jeśli było to jedyne prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

- 3. (uchylony).
- 4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
- 5. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 84

- 1. (uchylony).
- 2. (uchylony).
- 3. (uchylony).
- 1) (uchylony).

- 2) (uchylony).
- 4. (uchylony).
- 5. (uchylony).
- 6. (uchylony).
- 1) (uchylony).
- 2) (uchylony).
- 3) (uchylony).
- 4) (uchylony).

X. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW.

§ 85 Osoby, którym przysługuje roszczenie lub zawarły umowę na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

- § 86**
1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, osoba jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie

i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy, osoba jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

- § 87** 1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 85 dokonuje się w dwóch etapach:
- 1) wstępnym – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznym – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych, poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych.
3. Założenia organizacyjno-finansowe są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 88 Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 85, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 89 Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 90 Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko finansowe związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

- § 91**
1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
 2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 51 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony 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, o których mowa w § 124 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest jego opróżnienie. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
 4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
 5. Tryb i zasady przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w ust. 3 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 92 (uchylony).

§ 93 (uchylony).

- § 93a**
1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa

do lokalu mieszkalnego i opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 55 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę, z którą Spółdzielnia zawrze umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 93b 1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część według wartości rynkowej lokalu.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia

wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę, z którą Spółdzielnia zawrze umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w wyniku dokonanej zamiany lokali.

- § 93c** 1. W wyniku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część według wartości rynkowej lokalu.

W rozliczeniu nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. (uchylony).

- § 93d** 1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 *usm.* Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

- § 94** 1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 55 Statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 93a oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. (uchylony).
3. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 93b oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Osoba uzyskująca ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo jej przysługujące, w przypadku ponownego przyjęcia jej w poczet członków wkład mieszkaniowy pozostaje na dotychczasowym poziomie. Osoba ta zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. (uchylony).
6. (uchylony).
7. Członek uzyskujący w trybie o którym mowa w § 47 ust. 2 Statutu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 95 1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę

lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie trzydziestu dni od dnia rozwiązania umowy.
5. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie trzydziestu dni od dokonania wpłaty przez nowego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do ust. 6.
6. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego

część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w ust. 3, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 96 Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko finansowe związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

- § 97**
1. W razie rozwiązania umowy przez członka lub Spółdzielnię o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
 2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie trzydziestu dni od dnia rozwiązania umowy.
 3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1, w terminie trzydziestu dni od dokonania wpłaty przez nowego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do ust. 4.
 4. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w ust. 1, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości

przypadającej na jego lokal.

§ 98 (uchylony).

§ 99 W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.

§ 100 (uchylony).

§ 101 (uchylony).

§ 102 Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XI. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI.

A. Zasady ogólne.

- § 103**
1. Członek któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
 2. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
 3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
 4. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury

i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

5. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli nabywca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 104 (uchylony).

§ 105 1. Spółdzielnia zawiera umowę o której mowa w § 103 ust. 1 i 3 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 103 ust. 4 i 5 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 105¹ 1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości

obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.

3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 - 4 określa Rada Nadzorcza.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 106 (uchylony).

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

- § 107** 1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 51 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni

wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,

- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) (uchylony),
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 124 ust. 1,
 - 5) zwrotu kosztów przypadających na jego lokal poniesionych przez Spółdzielnię w związku z wykupem gruntów na własność,
 - 6) zwrotu kosztów przypadających na jego lokal poniesionych przez Spółdzielnię w związku z określeniem przedmiotu odrębnej własności lokali (uchwała ZP LSM Nr 5 z dnia 22.06.2002 r.).
 - 7) (uchylony).
2. (uchylony).
 3. Wpływy, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.
 4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§107a (uchylony).

§ 108 (uchylony).

§ 109 Warunki finansowe przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego określone w § 107 ust. 1 nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych (ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 1779 z późn. zm.). W takim przypadku przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 110 Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu o którym mowa w § 107 ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o udostępnienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
W tym przypadku nie stosuje się § 91 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

§ 111 1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 59, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

- 2) (uchylony),
 - 3) (uchylony),
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 124 ust. 1,
 - 4a) zwrotu kosztów przypadających na ten lokal poniesionych przez Spółdzielnię w związku z wykupem gruntów na własność,
 - 5) zwrotu kosztów przypadających na ten lokal poniesionych przez Spółdzielnię w związku z określeniem przedmiotu odrębnej własności lokali (uchwała ZP LSM Nr 5 z dnia 22 czerwca 2002 r.).
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 112 Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 111 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 113 1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do

lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 114 W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz.1007 z późn. zm.).

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

§ 116 Postanowienia niniejszego Statutu dotyczące przenoszenia własności lokali stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych w rozumieniu art. 2 ust. 3 usm.

1) (uchylony).

2) (uchylony).

3) (uchylony).

4) (uchylony).

5) (uchylony).

D. Przekształcenie najmu lokali.

(uchylony).

§ 117¹ 1. Jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie, to na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
2. Zwaloryzowaną cenę nabycia budynku określa rzeczoznawca majątkowy.
 3. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 1381) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego.
 4. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

§ 117² 1. Jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, to na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który

przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) jeżeli Spółdzielnia nabyła mieszkanie zakładowe nieodpłatnie, najemca lokalu powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal.
2. Nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należytym stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej, są remonty i naprawy, konserwacje, podatki, opłaty, składki na ubezpieczenia.
 3. Kaucje mieszkaniowe o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (tekst jednolity Dz. U. z 2014, poz. 1381) podlegają zaliczeniu na poczet pokrycia kosztów, dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal.
 4. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet kosztów, dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal zalicza się w wysokości środków przekazanych Spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną, tj. w wysokości nominalnej.

§ 118 1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury

i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

- 1) (uchylony),
 - 2) (uchylony),
 - 2a) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 119 Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 117¹, 117² i 118, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

XII. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

- § 120** 1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków, z wyjątkiem nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ i 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 1a. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ i 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli

lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielem).

2. Zarządzanie nieruchomościami w rozumieniu niniejszego Statutu polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.
3. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni, wykonywane jest przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. 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.
- 3a. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 3, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 3, art. 24¹ i art. 26 u.s.m. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
 - 1) (uchylony).
 - 2) (uchylony).
 - 3) (uchylony).
 - 4) (uchylony).
4. Czynności i decyzje w zakresie bieżącego zarządzania nieruchomościami wykonuje Zarząd Spółdzielni lub zarządcy określonych nieruchomości.
5. (uchylony).

6. Obowiązki i uprawnienia organów Spółdzielni i innych osób w zakresie zarządzania nieruchomościami, określa regulamin organizacyjny uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 3 rozumie się w szczególności:
 - 1) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane,
 - 2) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - 3) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
 - 4) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
 - 5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.

§ 120¹ 1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 120 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 określone są przez Radę Nadzorczą.

§ 120² 1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji

i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.

Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 120³ 1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.

2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

W przypadku nadpłaty - Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.

W przypadku nadwyżki kosztów - użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku lub wężła ciepłego.

§ 120⁴ 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, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków - budynek,

- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (lokal, udział lokalu w części wspólnej nieruchomości, 1 m² 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 (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

§ 120⁵ Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek lub węzeł cieplny jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) Terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 120⁶ 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) naprawy okien i drzwi,
- 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu

łącznie z wymianą tych urządzeń,

- 4) naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
 3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

§ 120⁷ Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomościami nie wymienione w § 120⁶ są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

- § 120⁸**
1. Finansowanie remontów określonych w § 120⁷ jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
 2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
 3. (uchylony).

§ 121 1. Właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu.

2. Właściciel lokalu ma obowiązek korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający innym właścicielom lub użytkownikom nie będącym właścicielami korzystania z ich lokali oraz nieruchomości wspólnej.

§ 122 1. Plany i zasady zarządzania nieruchomościami wspólnymi obowiązują tylko członków spółdzielni.

2. Zasady zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni określają odrębne przepisy oraz warunki umów o zarządzanie zawarty ze Spółdzielnią.

§ 123 1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

XIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI.

§ 124 1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

- 1a. (uchylony).
2. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu albo prawo odrębnej własności wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1 zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 123. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
5. Członkowie Spółdzielni – jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi - są również obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej

działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), gazu, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów i anten zbiorczych, wieczystego użytkowania terenów, podatku od nieruchomości oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 i 4, ustala się w oparciu o powierzchnię użytkową lokalu lub proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.
8. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

- § 125**
1. Wysokość opłat, o których mowa w § 124, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidywanych do poniesienia w danym roku. Opłaty te przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
 2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady

ustalania wysokości opłat za lokale, określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 *usm.*, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 *usm.*, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za co. i podgrzanie wody podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

- § 126**
1. Opłaty, o których mowa w § 124, powinny być uiszczane co miesiąc z góry, do dnia 20. każdego miesiąca, jeżeli dokonywane są poza kasą Spółdzielni, a do ostatniego dnia miesiąca, jeżeli dokonywane są w kasie Spółdzielni.
 2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 124 ust. 1, 3 i 4 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 124 ust. 1, 3 i 4 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później, niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący 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.

4. Z tytułu używania innych pomieszczeń niż wymienione w § 124, członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty w wysokości określonej regulaminem i uchwałami Rady Nadzorczej.
5. Opłaty dla najemców lokali mieszkalnych i użytkowych określone są w umowie najmu.
6. Za opłaty, o których mowa w § 124, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Obowiązek uiszczania opłat wynikających z eksploatacji lokali mieszkalnych powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem:
 - 1) 15. danego miesiąca, w przypadku protokolarnego przejęcia przez Spółdzielnię lokalu w okresie od 1. do 15. tego miesiąca,
 - 2) ostatniego dnia miesiąca, w przypadku protokolarnego przejęcia przez Spółdzielnię lokalu w okresie od 16. do 30. danego miesiąca.
8. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, 4 i 5, Spółdzielnia nalicza odsetki w ustawowej wysokości. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może odstąpić od pobrania odsetek w części lub całości.
9. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni

z opłat za używanie lokali.

10. W przypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, do chwili przekazania go Spółdzielni, będzie naliczane odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
11. W stosunku do osób zalegających z opłatami wynikającymi z eksploatacji mieszkań, lokali użytkowych i garaży, po bezskutecznym wezwaniu do zapłaty, Spółdzielnia kieruje pozew do sądu o zapłatę należności, kieruje pozew do sądu o eksmisję z lokalu, bądź podejmuje wszystkie te działania równocześnie.
12. W stosunku do osób mających stałe zaległości w opłatach wynikających z eksploatacji mieszkań, Spółdzielnia może wystąpić z propozycją zamiany zajmowanego lokalu na mniejszy.
13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 124 ust. 1, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 127 Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

XIV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 128 1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą samodzielnie

na zasadach rozrachunku gospodarczego, na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

2. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 129 1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy (obejmujący również wydatki na modernizację),
 - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 7) fundusz z aktualizacji wyceny – przeszacowania środków trwałych.
2. (uchylony).
 3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1, określa regulamin gospodarki finansowej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 130 1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad

określonych w odrębnych przepisach. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości i są zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie.
3. Spółdzielnia składa swoje sprawozdania finansowe we właściwym rejestrze sądowym.

§ 130¹ 1. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni może być przeznaczona tylko dla członków Spółdzielni, w szczególności na:

- 1) zwiększenie funduszu remontowego i funduszu zasobowego,
- 2) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 3) działalność eksploatacyjną.

2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

XV. LUSTRACJA.

§ 131 1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

1a. Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
- 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię

prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,

- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych i kulturalnych,
 - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
 - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.
2. Przeprowadzenie lustracji zleca Zarząd Spółdzielni.
 3. Lustracja może być przeprowadzona również na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
 4. Lustrację w Spółdzielni przeprowadza związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
 5. Lustrator jest obowiązany zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
 6. Lustrator jest uprawniony do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów w Spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego, a organy Spółdzielni i jej pracownicy są obowiązani do udzielania żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.
 7. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
 8. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni

udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

9. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

XVI. PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI.

- § 132** Tryb postępowania w zakresie podziału Spółdzielni reguluje ustawa Prawo Spółdzielcze.

XVII. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI.

- § 133** Tryb postępowania w przypadku likwidacji Spółdzielni oraz zakres kompetencji likwidatora reguluje ustawa Prawo spółdzielcze.

XVIII. UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI.

- § 134** Tryb postępowania upadłościowego reguluje ustawa Prawo spółdzielcze, a w sprawach w niej nie uregulowanych, stosuje się przepisy prawa upadłościowego.

XIX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

- § 135** 1. W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem, obowiązują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

2. (uchylony).

3. (uchylony).

- § 136** Regulaminy i inne przepisy uchwalone na podstawie Statutu obowiązujące w Spółdzielni zachowują moc, jeśli nie są sprzeczne z ustawami i Statutem.

- § 137** Niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne

Zgromadzenie LSM w Legnicy, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

- § 138 Obrady I Walnego Zgromadzenia po zarejestrowaniu zmian w Statucie w KRS będą odbywać się według postanowień Statutu do czasu uchwalenia nowego regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.

Tekst jednolity Statutu Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej został opracowany przez Zarząd LSM i przyjęty na posiedzeniu Zarządu LSM w dniu 25.07.2025 r. (Uchwała Nr 4/2025, protokół Nr 19/2025) na podstawie Uchwał Nr 8-13 Walnego Zgromadzenia LSM z dnia 23, 25, 26 i 27 czerwca 2025 r. w sprawie zmian w Statucie Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy I Wydział Cywilny z dnia 8.11.2018 r. (sygn. akt I C 211/18)

Tekst jednolity opracowany na podstawie Statutu LSM zarejestrowanego pod numerem KRS: 0000112686 w dniu 09.09.2019 r. z uwzględnieniem uchwalonych zmian – Uchwał Nr 8 - 13 Walnego Zgromadzenia LSM z dnia 23, 25, 26 i 27 czerwca 2025 r. w sprawie zmian w Statucie Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy I Wydział Cywilny z dnia 8.11.2018 r. (sygn. akt I C 211/18), zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem **KRS: 0000112686** w dniu 17.09.2025 r.