

Statut

Lokatorsko -Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w *Knurowie*

**tekst jednolity wg stanu prawnego
na 23 listopada 2015 roku**



| <u>Spis treści</u> | | Strona |
|---------------------------|---|---------------|
| <u>Dział I</u> | Postanowienia ogólne | 1 |
| <u>Dział II -</u> | Członkowie ich prawa i obowiązki | 3 |
| Rozdział I - | Przyjmowanie członków | 3 |
| Rozdział II - | Ustanie członkostwa | 4 |
| Rozdział III - | Prawa i obowiązki członka | 6 |
| Rozdział IV - | Wpisowe i udziały | 8 |
| <u>Dział III</u> | Postanowienia wewnątrzspółdzielcze | 8 |
| <u>Dział IV</u> | Tytuły prawne do lokali | 9 |
| Rozdział I - | Przepisy ogólne | 9 |
| Rozdział II - | Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego | 10 |
| Rozdział III - | Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | 12 |
| Rozdział IV - | Odrębna własność lokalu | 14 |
| Rozdział V - | Zamiany | 16 |
| <u>Dział V</u> | Przeniesienie własności lokali | 16 |
| <u>Dział VI</u> | Najem lokali | 17 |
| Rozdział I - | Ogólne zasady najmu lokali | 17 |
| <u>Dział VII</u> | Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego i budowlanego | 18 |
| <u>Dział VIII</u> | Gospodarka Spółdzielni | 20 |
| <u>Dział IX</u> | Opłaty za używanie lokali | 21 |
| <u>Dział X</u> | Organy Spółdzielni | 23 |
| Rozdział I - | Walne Zgromadzenie | 23 |
| Rozdział II - | Rada Nadzorcza | 29 |
| Rozdział III - | Zarząd | 33 |
| Rozdział IV - | Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu | 34 |
| Rozdział V - | skreślony | 35 |
| Rozdział VI - | Rady Osiedli | 35 |
| <u>Dział XI</u> | Postanowienia końcowe | 37 |

Dział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Lokatorsko – Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Knurowie.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Knurów.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz.1848 z późn.zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn.zm.), innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, jak również innych potrzeb, przez dostarczenie samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
1¹. skreślony.
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także garaży,
3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
4. udzielenie pomocy członkom w budowie budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
5. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach lub lokali o innym przeznaczeniu a także garaży,
6. budowanie lub nabywanie budynków w celu ich sprzedaży lub wynajmowania,
7. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
8. prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 6

Przedmiotem działalności Spółdzielni może być również:

1. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami lub współwłaścicielami tej nieruchomości,
2. prowadzenie działalności inwestycyjnej na rzecz i w imieniu innych osób fizycznych i osób prawnych,
3. skreślony,
4. prowadzenie działalności gospodarczej poprzez:
 - 1) działalność produkcyjną na potrzeby własne i sprzedaż,
 - 2) działalność handlową i usługową oraz szkoleniową
 - 3) wejście w związki gospodarcze w celu prowadzenia wspólnej działalności gospodarczej w interesie i z korzyścią swoich członków,
 - 4) kumulowanie środków finansowych i nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 5) dzierżawę terenów i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz społecznej,
 - 6) najem lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu,
 - 7) uczestnictwo w rynku kapitałowym, które zapewnić winno uzyskanie odsetek od wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji i innych papierów wartościowych itp.,
- 8) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.**

§ 7

Dochody uzyskane z działalności wymienionej w § 5 i § 6 Statutu Spółdzielni przeznacza na cele statutowe.

§ 8

1. Spółdzielnia może tworzyć związki spółdzielcze albo przystępować do istniejących związków spółdzielczych dla realizacji wspólnych celów gospodarczych i społecznych.
2. Spółdzielnia może zawiązywać lub przystępować do Spółdzielni osób prawnych i spółek prawa handlowego.

Dział II

Członkowie ich prawa i obowiązki

Rozdział I - Przyjmowanie członków

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkiem Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy:
 - 1) oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
 - 2) oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu o innym przeznaczeniu, w tym do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
 - 3) skreślony.
- 4¹. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest 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.
5. Skreślony

§ 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, a jeżeli do Spółdzielni przystępuje osoba prawna jej nazwę i siedzibę, jak również ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów.
Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez przystępującego do Spółdzielni.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem co najmniej dwóch członków Zarządu na deklaracji z adnotacją o dacie uchwały o przyjęciu w poczet członków.
3. Uchwała o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 m-ca od dnia złożenia deklaracji. Zainteresowanego Zarząd winien zawiadomić w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków lub uchwały odmownej.
4. W przypadku uchwały odmownej należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania uchwały. Odwołanie powinno być rozpatrzone w ciągu 3 m-cy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
5. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywcy ekspektatywy¹ odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobiercy i jego zapisobiercy i licytanta oraz osób, którym przysługuje roszczenie określone w § 30 – 32 Statutu.

¹**Ekspektatywa** - (Łac. exspecto = oczekuję) – prawo .do określonych dóbr lub dochodów, których rzeczywiste objęcie ma nastąpić w przyszłości. - Słownik Wyrazów Obcych PWN 1980

Rozdział II - Ustanie członkostwa

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka:
 - a) za uprzednim wypowiedzeniem,
 - b) za porozumieniem stron,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka,
- 5) likwidacji osoby prawnej będącej członkiem, albo ustania działalności członka – osoby prawnej,
- 6) **skutecznego wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.**

§ 12

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi na piśmie. Inna forma wypowiedzenia jest nieważna.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 13

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni za porozumieniem stron w terminie uzgodnionym z Zarządem Spółdzielni.
2. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni za porozumieniem stron uważa się dzień określony w uchwale Zarządu o ustaniu członkostwa.

§ 14

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni i doprowadza do szkód majątkowych,
 - 2) narusza zasady współżycia społecznego, dobrych obyczajów i w sposób rażący lub uporczywie narusza obowiązujący w Spółdzielni „Regulamin Porządku Domowego”,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swym działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni a w szczególności zalega z zapłatą należności z tytułu używania lokalu przez okres dłuższy niż 6 miesięcy,
 - 5) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 15

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału członkowskiego,

- 2) nie wpłacił w terminie wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- 3) uchyla się od zawarcia umowy o budowę lokalu albo po jego wybudowaniu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,
- 4) rozwiązał umowę o budowę lokalu,
- 5) **skreślony**
- 6) zalega z zapłatą należności z tytułu używania lokalu przez okres dłuższy niż 6 miesięcy,
- 7) jest właścicielem lokalu w nieruchomości, w której wszystkie lokale zostały wyodrębnione i utworzyła się wspólnota, która powierzyła zarząd nieruchomością innemu podmiotowi niż Spółdzielnia.

§ 16

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka na wniosek Zarządu podejmuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu jego wyjaśnień.
2. Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej powinno być doręczone członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru lub listem poleconym na jego znany adres zamieszkania, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli prawidłowo zawiadomiony członek nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek bez jego udziału.
4. O wykluczeniu lub wykreśleniu członka ze Spółdzielni, Zarząd zawiadamia go listem poleconym lub pismem za pokwitowaniem odbioru w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o trybie i terminie odwołania.
5. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie podjęcia lub nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo.
6. Wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 16¹

1. Członek wykluczony lub wykreślony ze Spółdzielni ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu i uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia popierając swoje odwołanie albo zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się członek zostaje zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem, na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
Jeżeli prawidłowo zawiadomiony o terminie obrad Walnego Zgromadzenia członek na te obrady nie przybędzie odwołanie rozpatruje się bez jego udziału.
3. O uchwale Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadamia członka na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały. Jeżeli odwołanie zostało rozpatrzone odmownie zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały z uzasadnieniem oraz informacje o prawie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.

§ 17

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

§ 18

Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

Rozdział III - Prawa i obowiązki członka

§ 19

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo uczestniczenia z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 4) prawo używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
- 5) skreślony,
- 6) skreślony,
- 7) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 8) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym do garażu,
- 9) prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową o budowę tego lokalu,
- 10) prawo do zamiany lokalu w zasobach spółdzielczych,**
- 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z nieruchomości i urządzeń stanowiących mienie spółdzielni – na zasadach określonych w statucie i regulaminach,**
- 12) prawo żądania wydania odpisu Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 13) prawo przeglądania w lokalu Spółdzielni rejestru członków Spółdzielni oraz własnych akt członkowskich,
- 14) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni i protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, a także prawo do odpłatnego otrzymania ich kopii; z wyłączeniem informacji objętych ochroną danych osobowych,
- 15) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 16) prawo korzystania podczas obrad Walnego Zgromadzenia na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu,
- 17) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
- 18) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
- 19) prawo bezpośredniego zaskarżenia do sądu zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokalu,
- 20) prawo dochodzenia na drodze sądowej ustanowienia odrębnej własności lokalu,

2. Zarząd Spółdzielni może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnej odmowy złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

§ 20

Członek obowiązany jest:

1. zapoznać się z treścią Statutu Spółdzielni i obowiązującymi regulaminami,
2. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie,
4. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
5. uczestniczyć w kosztach, o których mowa w § 83 Statutu,
6. skreślony,
7. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
8. stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
9. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym lokatorom,
10. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
11. zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianach mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią,
12. w przypadku dokonywania prac remontowych we własnym zakresie przestrzegać przepisów prawa budowlanego,
13. w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, udostępnić lokal w celu jej usunięcia. W razie nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji,
14. po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal także w celu:
 - 1) dokonania okresowego a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
 - 3) przeprowadzenia remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy,
 - 4) przeprowadzenia odczytów i przeglądów kontrolnych urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu,
15. na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonania remontu lub przebudowy – nie dłuższy niż 12 miesięcy,
16. w okresie używania lokalu zamiennego wносить opłaty jedynie za używanie tego lokalu, które nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie dotychczasowego lokalu.

Rozdział IV - Wpisowe i udziały

§ 21

1. Członkowie wnoszą opłaty:
 - 1) wpisowe - 10 % minimalnego wynagrodzenia aktualnie obowiązującego w kraju,
 - 2) udział - 10 % minimalnego wynagrodzenia aktualnie obowiązującego w kraju.
2. Członkowie zobowiązani są wnieść do Spółdzielni następującą ilość udziałów:
 - 1) członek ubiegający się o lokal mieszkalny 1 udział,
 - 2) członek ubiegający się o lokal użytkowy 10 udziałów,
 - 3) członek ubiegający się o garaż i miejsce parkingowe w garażu wielostanowiskowym 2 udziały. Udziały są liczone oddzielnie dla każdego prawa.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni najpóźniej do 7 dni od daty złożenia deklaracji.
4. Postanowienia ust. 1 i 2 dotyczą osób, które nabywają prawa członkowskie po wejściu w życie niniejszego statutu.
5. Udziały podlegają zwrotowi po ustaniu członkostwa. Udziały nie podlegają waloryzacji.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Po ustaniu członkostwa, zwrot udziału następuje w całości w ciągu trzech miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.

Jeżeli z zatwierdzonego sprawozdania finansowego będzie wynikało, że Spółdzielnia poniosła straty, na pokrycie których nie wystarcza fundusz zasobowy, kwota podlegającego zwrotowi udziału ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do zmniejszenia funduszu udziałowego wskutek pokrycia strat ze środków tego funduszu.
7. Spółdzielnia po śmierci członka wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu.
8. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
9. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat od daty ustania członkostwa.

Dział III

Postanowienia wewnątrzspółdzielcze

§ 22

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członkowi przysługuje odwołanie:
 - 1) od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej,
 - 2) od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia.

Od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o prawie do odwołania.
3. Rada Nadzorcza Spółdzielni powinna rozpatrzyć odwołanie członka od uchwały Zarządu w ciągu trzech miesięcy.
4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie członka od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji na najbliższym posiedzeniu, jeżeli odwołanie zostało złożone na 30 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi treść uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.

W przypadku, gdy organem odwoławczym jest Walne Zgromadzenie termin 14 dni do doręczenia uchwały biegnie od daty posiedzenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 23

1. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Dział IV

Tytuły prawne do lokali

Rozdział I - Przepisy ogólne

§ 24

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
1¹)skreślony,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

§ 25

Istniejące w Spółdzielni przydziały lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży posiadają moc umowy i nie wymagają zmian ani uzupełnień.

§ 26

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka zarówno całego spółdzielczego lokatorskiego oraz własnościowego lokalu mieszkalnego, jak i jego części, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu lub jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, jej członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Jeżeli członek Spółdzielni nie dopełni tego obowiązku, Spółdzielnia ma prawo obciążyć go dodatkowymi opłatami za osoby faktycznie korzystające z lokali za okres do 12 miesięcy, poprzedzających powzięcie tej informacji przez Spółdzielnię.
3. Umowy zawarte przez członka ze Spółdzielnią w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

Rozdział II - Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 27

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieograniczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 28

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
 - 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) wielkość lokalu,
 - 5) termin realizacji,
 - 6) prawa i obowiązki stron.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1-6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanawiają inaczej.

§ 29

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jeżeli:
 - a) członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo narusza w

- sposób rażący lub uporczywy obowiązujący w Spółdzielni „Regulamin Porządku Domowego”, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- b) członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 83 Statutu, za 6 miesięcy.
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, uchwała o której mowa w ust. 2 może być podjęta wobec jednego albo obojga małżonków.
 4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio § 16 i 16¹ Statutu.
 5. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 30.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 31

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 32

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 30 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 31 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
- 2¹. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

Osoba, przyjęta w poczet członków Spółdzielni staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

3. Do zachowania terminu roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Przez osobę bliską rozumie się zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 32¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 32 Statutu w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Zawiadomienie o przetargu publikuje się w prasie lokalnej, umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni, w telewizji kablowej oraz na tablicach ogłoszeń Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
5. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 3 jest wpłata wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 32² - skreślony

§ 32³ - skreślony

§ 32⁴ - skreślony

Rozdział III - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 33 - skreślony

§ 34

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skreślony.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne, jeśli nie spełnia wymagania odrębnego lokalu określonego w ustawie o własności lokali.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo lub bez powiadomienia o zamiarze zbycia pozostałych osób uprawnionych, jest z mocy prawa nieważna.

7. 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 przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
8. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 34¹ - skreślony

§ 35

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

§ 36 - skreślony.

§ 37 - skreślony.

§ 38 - skreślony.

§ 39

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób podany w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 m-cy. W takim przypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia nabywcy prawa w poczet członków.

§ 39¹

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia ogłasza przetarg według zasad, o których mowa w § 32¹ Statutu.

§ 40

W razie śmierci osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spadkobiercy powinni przedstawić Spółdzielni prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia praw do spadku.

§ 41 - skreślony.

§ 42

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas powinni oni dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.
2. Skreślony.
3. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.

4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do osób nie będących członkami Spółdzielni, to w przypadku długotrwałych zaległości w opłatach za używanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej. Współwłaścicielom lokalu, który został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
5. W razie śmierci jednego z małżonków, którym przysługiwało wspólnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 43

Do egzekucji z spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z tym, że osoba prawna może przejąć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym.

§ 44

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu może ten lokal wynająć albo oddać w bezpłatne używanie stosownie do postanowień § 26 Statutu.

§ 45

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu, chyba że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Rozdział IV - Odrębna własność lokalu

§ 46

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony po wybudowaniu lokalu do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu oraz zasad jego waloryzacji w czasie budowy.
- 4) określenie rodzaju położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
- 5) prawa i obowiązki stron.
- 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 47

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 46 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy. W razie kolejnego zbycia ekspektatywy, przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy § 51 ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 48

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 46 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione albo niemożliwe.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 49

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 50

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

§ 51

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. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 51¹

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. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali. Uchwała ta, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§ 51²

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 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

Rozdział V – Zamiany

§ 52

- 1. Za zgodą Zarządu mogą być realizowane zamiany lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni między:**
 - a) członkami posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,**
 - b) najemcami lokali mieszkalnych.**
- 2. Za zgodą Zarządu możliwa jest również zamiana lokalu mieszkalnego pomiędzy najemcą lokalu w zasobach Spółdzielni a najemcą lokalu mieszkalnego stanowiącego własność innego podmiotu.**
- 3. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio przepisy o wnoszeniu i zwrocie wkładów.**

Dział V

Przeniesienie własności lokali

Rozdział I - skreślony

§ 53

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozdział II – skreślony

§ 54

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozdział III - skreślony

§ 55

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Żądanie przeniesienia własności lokalu, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.

§ 55¹

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

Rozdział IV - skreślony

§ 56

Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Dział VI

Najem lokali

Rozdział I - Ogólne zasady najmu lokali

§ 57

1. Najemcami lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat oraz wysokość kaucji, termin najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
3. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
4. **Najemca jest zobowiązany do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem wszelkich roszczeń Spółdzielni wynikających z najmu lokalu.**

§ 58

Do najmu lokalu mieszkalnego w sprawach nie uregulowanych w umowie, o której mowa w § 57 Statutu, stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§ 59

Do najmu lokalu użytkowego lub lokalu o innym przeznaczeniu w sprawach nie uregulowanych w umowie, o której mowa w § 57 Statutu, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

§ 60

Kryteria wyboru najemców określa każdorazowo Zarząd uwzględniając aktualną sytuację popytu rynkowego na najem lokali oraz interes Spółdzielni.

§ 61

Wydanie lokalu najemcy oraz przyjęcie tego lokalu po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie sporządzonego protokołu, w którym określa się stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji, urządzeń i wyposażenia. Protokół ten stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

Dział VII

Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego i budowlanego

Rozdział I - skreślony

§ 62

Członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 63

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w ramach nowej inwestycji wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków.
- 1¹. Skreślony.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Skreślony.

§ 64

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 62 Statutu, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów inwestycji określa umowa. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 65

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa w drodze zamiany wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie wypłaconej osobie, z którą dokonuje zamiany.

§ 65¹ - skreślony

§ 66

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami „Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów na lokale mieszkalne i użytkowe w zasobach Lokatorsko -Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie”.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadający na dany lokal:
 - 1) część zobowiązań, o których mowa w § 28 ust. 1 pkt 1 Statutu,
 - 2) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) wszelkie zadłużenia wobec Spółdzielni wynikające z użytkowania lokalu,
 - 4) koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu i przekazanie go, w stanie wolnym od osób i rzeczy, do dyspozycji Spółdzielni.

§ 67

Rozliczeń, o których mowa w § 66 Statutu dokonuje się według stanu na dzień przekazania lokalu mieszkalnego do dyspozycji Spółdzielni.

§ 68

Roszczenia o wypłatę, o której mowa w § 66 ust. 1 są zbywalne i podlegają egzekucji.

§ 69 - skreślony

§ 70 - skreślony

§ 71

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami „Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów na lokale mieszkalne i użytkowe w zasobach Lokatorsko -Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie”.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - 1) niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego
 - 2) kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, o ile kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu nie został spłacony,
 - 3) wszelkie zadłużenia wobec Spółdzielni wynikające z użytkowania lokalu,
 - 4) koszty określenia wartości rynkowej.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu i przekazanie go w stanie wolnym od osób i rzeczy do dyspozycji Spółdzielni.

4. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu obciążenia hipoteką.

§ 72

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu ustalonej w drodze przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 73

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są zobowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej .

§ 74 - skreślony

§ 75

1. Wypłata kwot wynikających z rozliczenia wartości rynkowej lokalu, należnych osobom uprawnionym, następuje nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni, a w przypadku spadkobierców, w ciągu 3 miesięcy od dnia zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu praw do spadku.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

Rozdział II - skreślony

§ 76 - skreślony

Dział VIII

Gospodarka Spółdzielni

§ 77

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zachowaniu obowiązujących przepisów.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych, opracowanych przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 78

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,

3) skreślony

- 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 5) fundusz wkładów budowlanych,
- 6) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 7) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

§ 79

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdanie finansowe wykląda się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane.
Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

§ 80

Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 81

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:

- 1) funduszu zasobowego,
- 2) funduszu udziałowego,
- 3) funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 82

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi i może być przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
 - 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 4) zwiększenie funduszu zasobowego.
2. Podział nadwyżki bilansowej każdorazowo określi uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Dział IX

Opłaty za używanie lokali

§ 83

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane do uiszczania opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 84¹ Statutu.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali i nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni.
Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 84¹ Statutu.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
Osoby niebędące członkami mogą korzystać z takiej działalności odpłatnie, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
- 6. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie planu finansowo – gospodarczego oraz kalkulacji kosztów.**
7. Szczegółowe zasady ustalania opłat i kalkulacji kosztów ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 83¹

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 83 ust. 1 - 4 Statutu,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 84

- 1. Opłaty, o których mowa w § 83 Statutu, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry nie później niż do ostatniego dnia każdego miesiąca.
Za datę zapłaty uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.**
2. Skreślony.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia osobom, o których mowa w § 83 Statutu Spółdzielni lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem przekazania go do Spółdzielni albo następnemu użytkownikowi.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
5. Za opłaty, o których mowa w § 83 Statutu solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami niebędącymi członkami i osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Osoby, o których mowa w § 83 Statutu nie mogą potrącać samowolnie swoich należności z opłat wnoszonych za używanie lokali.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby, o których mowa w § 83 ust.2 i 4 Statutu , co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 22 Statutu lub na drodze sądowej.
9. W przypadku wystąpienia na drogę sądową osoby, o których mowa w § 83 Statutu ponoszą opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości.
10. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, a w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,

Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby, o których mowa w § 83 ust. 2 i 4 Statutu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

11. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w ust. 7 i 10 wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 84¹

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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie mogą korzystać z pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni.

Dział X

Organy Spółdzielni

§ 85

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni są dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwoływanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw. Sumę łącznie oddanych głosów za, przeciw i wstrzymujących się odzwierciedla protokół z głosowania.

Rozdział I - Walne Zgromadzenie

§ 86

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, ponieważ liczba członków w Spółdzielni przekracza 500.

Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, ustala Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem, iż członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,

*/ **Pożytki to:** nadwyżka przychodów nad kosztami lokali użytkowych, nadwyżka przychodów z działalności finansowej nad kosztami tej działalności i nadwyżka przychodów z działalności operacyjnej nad kosztami tej działalności

- 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków.
Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania
5. W przypadkach podanych w ust. 4 Walne Zgromadzenie, zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona na koszt Spółdzielni.

§ 86¹

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. W tym samym terminie winien być zawiadomiony Związek Rewizyjny.
2. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.
Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków, powinny być wykładane co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 87

1. Członek Spółdzielni może brać udział w jednej części Walnego Zgromadzenia tylko osobiście.
Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
4. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali.
5. Członek Spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu winien przed wejściem na salę obrad podpisać imienną listę obecności i pobrać mandat uprawniający do głosowania.

Podpisanie listy obecności wymaga okazania dokumentu (ze zdjęciem) potwierdzającego tożsamość członka.

6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym inne osoby zaproszone przez Zarząd.

§ 88 – skreślony

§ 89

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia lub wszystkich jego części, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby oddanych głosów na Walnym Zgromadzeniu z zastrzeżeniem ust.4 i 5.
4. Większość kwalifikowana 2/3 oddanych głosów na Walnym Zgromadzeniu wymagana jest do podjęcia uchwały w sprawach:
 - 1) zmian Statutu,
 - 2) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 3) połączenia się z inną Spółdzielnią,
 - 4) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,
 - 5) odwołania Członków Rady Nadzorczej,
 - 6) odwołania Członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
5. Większość 3/4 oddanych głosów na dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeniach wymagana jest do podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

§ 90

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej ,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzania sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyłączeniem uchwał dotyczących odrębnej własności lokali.
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podejmowanych w pierwszej instancji,
 - 10) uchwalenie zmiany statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i na Zjazd branżowy,
- 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) skreślony,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) skreślony.

§ 91

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego każdą część otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera Prezydium w składzie:
 - 1) przewodniczący,
 - 2) sekretarz,
 - 3) **co najmniej jednego asesora.**Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. **Po dokonaniu wyboru Prezydium jego Przewodniczący przedstawia porządek obrad.**

§ 91¹

1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części wybierają ze swojego grona:
 - 1) Komisję Mandatowo-Wyborczą **w składzie co najmniej 2 osób**, której zadaniem jest:
 - a) sprawdzenie czy lista obecności jest kompletna,
 - b) zbadanie pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków,
 - c) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zebrania i jego zdolności do podejmowania uchwał.
 - 2) **Komisję Uchwał w składzie co najmniej 2 osób, której zadaniem jest przedłożenie Walnemu Zgromadzeniu projektów uchwał,**
 - 3) **Komisję Skrutacyjną w składzie co najmniej 2 osób**, której zadaniem jest:
 - a) przeprowadzenie głosowania,
 - b) obliczenie wyników głosowania i podanie tych wyników Walnemu Zgromadzeniu,
 - c) wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - 4) inne komisje w miarę potrzeb.
2. Każda Komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
3. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla nie mogą wchodzić w skład Komisji Skrutacyjnej.
4. Z czynności komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez członków Komisji przekazuje się Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
5. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie, z prawem uzasadnienia swego stanowiska.

§ 91²

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków Walnego Zgromadzenia lub jego części, dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz Przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag Przewodniczący może odebrać głos, chyba, że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.

4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba, że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej. Nie dotyczy to reprezentantów Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, w której Spółdzielnia jest zrzeszona.
5. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczących:
 - 1) głosowania bez uprzedniego przeprowadzenia dyskusji,
 - 2) przerwania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
 - 7) uchylenia zarządzenia Przewodniczącego,W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy, jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
6. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane na piśmie na ręce Sekretarza Zgromadzenia z podaniem imienia i nazwiska, a w przypadku pełnomocnika osoby prawnej – statutowej nazwy reprezentowanego członka.
7. Zarządzenie Przewodniczącego może być uchylone przez Walne Zgromadzenie w drodze głosowania.
8. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami Statutu rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

§ 91³

Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu wypowiedzi referenta Przewodniczący Komisji Uchwał przedkłada Walnemu Zgromadzeniu projekty uchwał, po czym Przewodniczący poddaje je pod głosowanie.

§ 92

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem głosowania tajnego w sprawach:

- 1) wyborów do organów Spółdzielni i odwoływania członków tych organów,
- 2) wyborów przedstawicieli na zjazdy związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 3) udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

§ 92¹

1. Walne Zgromadzenie wybiera członków do Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym spośród kandydatów zgłoszonych, zgodnie z § 96 Statutu.
2. Przed przystąpieniem do wyborów Komisja Mandatowo-Wyborcza ogłasza listę wyborczą zgłoszonych kandydatów w trybie, o którym mowa w § 96 Statutu i przekazuje Komisji Skrutacyjnej do przeprowadzenia wyborów.
3. Komisja Skrutacyjna przekazuje sporządzone przez Zarząd Spółdzielni karty do głosowania członkom, po okazaniu mandatu.
4. **Głosujący stawia znak „x” w kratce przy nazwisku kandydata na którego głosuje.**
5. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) została przekreślona,
 - c) **zawiera więcej znaków „x” przy nazwiskach kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.**

6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna a Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej podaje do wiadomości ilość uzyskanych głosów przez poszczególnych kandydatów.
7. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia lub do każdej jego części.
8. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, Zarząd w ciągu 7 dni po odbyciu jego ostatniej części zwołuje komisję składającą się z Przewodniczących i Sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
9. Zebranie komisji otwiera członek Zarządu w celu dokonania wyboru Przewodniczącego zebrania. Wyboru Przewodniczącego zebrania dokonuje się spośród Przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W zgłaszaniu kandydatów i w głosowaniu na Przewodniczącego zebrania biorą udział Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Przewodniczącym zebrania zostaje ten kandydat, który otrzymał największą ilość głosów.
10. Przewodniczący prowadzi zebranie i dokonuje ustalenia kolejności czynności w celu stwierdzenia wyboru członków Rady Nadzorczej.
- 10¹. **W przypadku stwierdzenia, że dwóch lub więcej kandydatów otrzymało taką samą liczbę głosów, przy jednoczesnym przekroczeniu liczby członków Rady Nadzorczej komisja zarządza losowanie, wyznaczając miejsce i termin losowania nie później niż w ciągu 3 dni od zarządzenia losowania**
 - a) **o terminie losowania należy powiadomić kandydatów z odpowiednim wyprzedzeniem w celu umożliwienia im obecności przy tej czynności. Nieobecność kandydatów nie wstrzymuje przeprowadzenia losowania,**
 - b) **losowanie prowadzi przewodniczący zebrania w obecności członków komisji,**
 - c) **ustalenie mandatu następuje w ten sposób, że do jednakowych nieprzeźroczyстых kopert wkłada się kartki z wypisanymi nazwiskami i imionami kandydatów. Po wymieszaniu kopert losuje się jedną z nich. Nazwisko i imię wybranego kandydata okazuje się obecnym, a wylosowaną kartkę dołącza się do protokołu. Na żądanie osób obecnych przy losowaniu należy okazać zawartość niewylosowanych kopert,**
 - d) **przebieg przeprowadzonego losowania opisuje się w protokole.**
11. Po zakończeniu tych czynności sporządza się protokół, który w kolejności zawiera:
 - a) wyniki wyborów członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
 - b) łączną ilość głosów, którą uzyskali kandydaci do Rady Nadzorczej z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - c) osoby, które w wyniku głosowania uzyskały mandat członka Rady Nadzorczej.
Protokół po przeczytaniu i akceptacji podpisują wszyscy Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia obecni na zebraniu.
12. Protokół, o którym mowa w ust. 11 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia a wyniki głosowania stanowią treść uchwały Walnego Zgromadzenia.
13. Skład nowej Rady Nadzorczej Zarząd podaje do wiadomości ogółu członków w ciągu 7 dni od daty dostarczenia protokołu poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
14. Postanowienia niniejszego paragrafu mają zastosowanie przy wyborach delegatów na zjazdy związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 92² - skreślony

§ 92³

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

§ 93

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do sądu w trybie i terminie określonym w Prawie spółdzielczym uchwałę z powodu jej niezgodności z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub z powodu godzenia przez nią w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie członka. Jednakże uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka z rejestru członków może skarżyć do sądu tylko członek, który tą uchwałą został wykluczony lub wykreślony.
4. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 94

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego każdej części sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz danego zebrania.
2. Protokół powinien zawierać:
datę, porządek obrad, skład Prezydium, krótki opis przebiegu dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść uchwał i wniosków poddanych pod głosowanie i wyniki głosowania.
Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów za i przeciw.
Lista obecności oraz karty z przebiegu głosowania tajnego stanowią załączniki do protokołu.
3. Protokoły są jawne dla wszystkich członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują innego terminu
5. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie jest podzielone na części komisja zwołana w trybie, o którym mowa w § 92¹ ust. 8 Statutu stwierdza na podstawie protokołów z wszystkich części Walnego Zgromadzenia, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia została przyjęta, a która została odrzucona.

Rozdział II - Rada Nadzorcza

§ 95

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 96

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na co najmniej 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części przy zachowaniu zasady, że na każde osiedle przypada co najmniej 1 mandat.
2. Kandydat zgłoszony przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 20 członków.
3. Zgłoszenie kandydatów dokonywane jest na piśmie z podaniem:
 - 1) imienia i nazwiska oraz adresu kandydata, który składa oświadczenie, że wyraża zgodę na kandydowanie, że nie był członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje oraz, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni,
 - 2) imienia, nazwiska i numeru PESEL oraz adresu osób popierających kandydata wraz z ich własnoręcznym podpisem.

4. Na podstawie rejestru kandydatów Zarząd Spółdzielni po sprawdzeniu wymogów, o których mowa w ust.3 sporządza listę wyborczą umieszczając na niej kandydatów na członków Rady Nadzorczej w porządku alfabetycznym.
Lista wyborcza ostemplowana pieczęcią Spółdzielni jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub każdej jego części.
 5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata i liczy się od Walnego Zgromadzenia lub od ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia lub ostatniej części Walnego Zgromadzenia Członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.
 6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej, który liczy się od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.
- 7. Skreślony**

§ 97

Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną jako pełnomocnik.

§ 98

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) odwołania większością co najmniej 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 4) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 5) podjęcia pracy w Spółdzielni.

§ 99

W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, członkiem Rady zostaje do końca kadencji, ten członek Spółdzielni, który w czasie wyborów do Rady Nadzorczej otrzymał kolejno największą ilość głosów, z zastrzeżeniem § 96 ust. 1 Statutu.

§ 100

Członkami Rady Nadzorczej nie mogą być:

- 1) członkowie Zarządu Spółdzielni,
- 2) pełnomocnicy Zarządu,
- 3) kierownicy bieżącej działalności gospodarczej,
- 4) główny księgowy,
- 5) osoby pozostające w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z osobami wyszczególnionymi w punktach 1-4,
- 6) (skreślono)
- 7) osoby prowadzące działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz osoby prowadzące działalność usługową na rzecz Spółdzielni,
- 8) pracownicy Spółdzielni.
- 9) **najemcy i dzierżawcy nieruchomości oraz lokali wchodzących w skład zasobów Spółdzielni.**

§ 100¹

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej bez względu na ilość odbytych posiedzeń, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału do 10 dnia następnego miesiąca.
2. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej jest liczone procentowo do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu w następującej wysokości:
 - 1) 100 % dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - 2) 95 % dla Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza,
 - 3) 90 % dla Przewodniczących Komisji Rady,
 - 4) 85 % dla pozostałych Członków Rady.
3. Jeżeli Członek Rady Nadzorczej był nieobecny na posiedzeniu, wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 ulega pomniejszeniu o 20 %.

§ 101

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) podejmowanie uchwał w zakresie badania pod względem rzetelności i prawidłowości rocznych sprawozdań finansowych, a także dokonywanie wyboru biegłego rewidenta,
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) 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,
 - 9) wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępcy,
 - 10) uchwalanie regulaminów:
 - a) regulaminu Zarządu,
 - b) skreślony
 - c) regulaminu Rady Osiedla,
 - d) regulaminu porządku domowego,
 - e) innych regulaminów wynikających z postanowień Statutu.
 - 11) ustalenie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 12) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,

- 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 86 ust 5 Statutu
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków, albo przywrócenia praw członkowskich po ustaniu przyczyn pozbawienia tych praw,
 - 15) uchwalenie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale, w części zależnej od Spółdzielni,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 17) skreślony,
 - 18) skreślony,
 - 19) skreślony,
 - 20) skreślony,
 - 21) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni,
 - 22) zaliczenie nieruchomości do poszczególnych osiedli oraz ustalenie liczby mandatów dla danej Rady Osiedla.
2. Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. **Szczegółowy tryb udzielania wyjaśnień i przedstawiania dokumentów określa właściwy regulamin.**

§ 102

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w terminie 30 dni od daty jej wyboru przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na trzy miesiące.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 30 dni od dnia zgłoszenia wniosku

§ 103

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 104

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną.
2. Rada Nadzorcza może powołać inne komisje do określonych zadań.
3. Zasady działania komisji, ich uprawnienia i obowiązki określa Rada Nadzorcza w regulaminach.

§ 105

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 106

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

Rozdział III - Zarząd

§ 107

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa Spółdzielni oraz zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) sporządzania projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielania pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z terenowymi organami samorządowymi i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 10) podejmowanie uchwał dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach Spółdzielni,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek należnych Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
- 3¹. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
4. Szczegółowy zakres działania i kompetencji Zarządu określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 108

1. Zarząd składa się z co najmniej 3 osób, w tym Prezesa i co najmniej jednego zastępcy wybranych spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem wskazana przez osobę prawną.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza, Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie członka Zarządu następuje ilością co najmniej 2/3 głosów w obecności co najmniej 3/4 składu osobowego Rady Nadzorczej.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać Członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium, w trybie określonym w § 89 ust. 4 pkt 6 Statutu. Odwołanie Członka Zarządu zarówno przez Radę Nadzorczą jak i przez Walne Zgromadzenie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu z jego funkcji lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni, prawo rozwiązania z nim umowy o pracę przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 109

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw należących do kompetencji Zarządu.
3. Zarząd Spółdzielni może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
4. Postanowienia ust. 1 i 3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 110

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 111

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

Rozdział IV - Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 112

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności oraz określa termin zwołania posiedzenia organu powołującego, który rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady.

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

Rozdział V - skreślony

§ 113 - skreślony

§ 114 - skreślony

§ 115 - skreślony

§ 116 - skreślony

Rozdział VI - Rady Osiedli

§ 117

1. Rada Osiedla składa się z 3 - 5 członków wybranych na trzyletnią kadencję spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danym osiedlu.
2. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli określa Rada Nadzorcza.
3. Rady Osiedla wybiera się na Zebraniach Osiedlowych zwoływanych przez Zarząd Spółdzielni, przynajmniej na miesiąc przed upływem kadencji Rady Osiedla lub na pisemny wniosek:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 30 % członków Spółdzielni zamieszkujących na danym osiedlu.
4. O czasie, miejscu i porządku Zebrania Osiedla zawiadamia się członków Spółdzielni poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych budynków mieszkalnych wchodzących w skład danego osiedla oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 117¹

1. Zgłoszenie kandydatów i wyboru do Rady Osiedla dokonują wyłącznie członkowie zamieszkali na danym osiedlu”.
2. Wybory do Rad Osiedli są dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych w trakcie zebrania.
3. Do wyboru członków Rady Osiedla stosuje się odpowiednio zapisy § 91¹ ust. 1 pkt 1 i 3 oraz ust. 2- 5 Statutu.
4. Przed przystąpieniem do wyborów Komisja Mandatowo – Wyborcza ogłasza listę wyborczą zgłoszonych kandydatów i przekazuje Komisji Skrutacyjnej.
5. Komisja Skrutacyjna przekazuje karty do głosowania członkom, po okazaniu mandatu.
6. **Głosujący stawia znak „x” w kratce przy nazwisku kandydata na którego głosuje.**
7. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Komisję Mandatowo – Wyborczą,
 - b) została przekreślona,
 - c) **zawiera więcej znaków „x” przy nazwiskach kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Osiedla.**
8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna a Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej podaje do wiadomości ilość uzyskanych głosów przez poszczególnych kandydatów.

9. Do Rady Osiedla wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
10. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw. Sumę łącznie oddanych głosów za, przeciw i wstrzymujących się odzwierciedla protokół z głosowania.
11. W przypadku otrzymania jednakowej ilości głosów przez kilku kandydatów do Rady Osiedla, przeprowadza się dodatkowe głosowanie z uwzględnieniem tylko tych kandydatów. Do Rady Osiedla wchodzi kandydat, który w dodatkowym głosowaniu otrzyma najwięcej głosów.

§ 118

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji, następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zmiany miejsca zamieszkania na mieszkanie poza terenem osiedla, z którego nastąpił wybór do Rady Osiedla.
Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał wyboru przed upływem okresu na jaki został wybrany, większością kwalifikowaną 2/3 głosów członków obecnych na Zebraniu Osiedlowym.
3. W wypadku, o którym mowa w ust. 2, na miejsce członka Rady Osiedla wchodzi do końca kadencji członek, który w czasie wyborów do Rady Osiedla uzyskał kolejno największą ilość głosów.
4. W stosunku do Rady Osiedli stosuje się § 100 pkt 1 - 7 Statutu.

§ 118¹

1. Członkowie Rady Osiedla otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady bez względu na ilość odbytych posiedzeń, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu do 10 dnia następnego miesiąca.
2. Wynagrodzenie członków Rady Osiedla jest liczone procentowo do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu w następującej wysokości:
 - 1) 35 % dla Przewodniczącego Rady Osiedla,
 - 2) 30 % dla pozostałych Członków Rady.
3. Jeżeli członek Rady był nieobecny na posiedzeniu, wynagrodzenie o którym mowa w ust. 2 ulega pomniejszeniu o 20 %.
4. W razie zbiegu praw do wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2 oraz w § 100¹ ust. 2 Statutu członkowi organu Spółdzielni przysługuje jedno korzystniejsze dla niego wynagrodzenie.

§ 119

1. Do zakresu działania Rady Osiedla w osiedlu należy:
 - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością osiedla,
 - 3) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, na terenie osiedla oraz sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek społeczno - kulturalnych na tym osiedlu,
 - 4) stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
 - 5) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,
 - 6) organizowanie prac społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla,

- 7) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,
- 8) współdziałanie z organami miasta i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- 9) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków i skarg zgłoszonych przez członków Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla,
- 11) inicjowanie działań w zakresie zmniejszania zaległości w opłatach za używanie lokali,
- 12) ścisłe współdziałanie z Zarządem Spółdzielni w zakresie zmniejszania zaległości w opłatach za używanie spółdzielczych lokali mieszkalnych.

§ 120

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział XI

Postanowienia końcowe

§ 121

W sprawach dotyczących:

- 1) łączenia się Spółdzielni,
- 2) podziału Spółdzielni,
- 3) likwidacji Spółdzielni,
- 4) upadłości Spółdzielni,
- 5) lustracji Spółdzielni

oraz w sprawach nie unormowanych w niniejszym Statucie stosuje się przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 122

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków z mocą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Z dniem zarejestrowania niniejszego statutu traci moc statut dotychczasowy.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków LWSM w dniu **8 grudnia 2001** r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami:

- Uchwała Nr 9 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 31 maja 2003 r.
- Uchwała Nr 10 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 11 czerwca 2005 r.
- Uchwała Nr 9 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 3 czerwca 2006 r.
- Uchwała Nr 1 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 24 listopada 2007 r.
- Uchwała Nr 1 Walnego Zgromadzenia Członków podjęta na częściowych Walnych Zgromadzeniach Członków w dniach 23 i 26 stycznia 2010 r.
- Uchwała Nr 13 Walnego Zgromadzenia Członków podjęta na częściowych Walnych Zgromadzeniach Członków w dniach 30 maja 2012 r. i 1 czerwca 2012 r.
- **Uchwała nr 1 Walnego Zgromadzenia Lokatorsko – Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej podjęta na częściowych Walnych Zgromadzeniach w dniach 16 i 17 listopada 2015 r.**