

S T A T U T

LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LUBLINIE

Lublin, czerwiec 2018 r.

SPIS TREŚCI

Dział I PRZEPISY WSTĘPNE	1
Dział II CZŁONKOWIE	2
Rozdział I Prawa i obowiązki członków	2
Rozdział II Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	5
Rozdział III Ustanie członkostwa	6
Rozdział IV Wkłady	7
Dział III ORGANY SPÓŁDZIELNI	8
Rozdział I Walne Zgromadzenie	9
Rozdział II Rada Nadzorcza	14
Rozdział III Zarząd	18
Rozdział IV Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	19
Rozdział V Zebrania grup członkowskich - skreślony	19
Rozdział VI Rady Osiedli	20
Dział IV TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	21
Rozdział I Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	21
Rozdział II Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	24
Rozdział III Odrębna własność lokalu	25
Rozdział IV Najem lokali	27
Dział V UŻYTKOWANIE LOKALI I OPŁATY EKSPLOATACYJNE	27
Dział VI PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI (przekształcanie praw do lokali)	30
Rozdział I Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - skreślony	30
Rozdział II Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu	30
Rozdział III Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu	30
Rozdział IV Przekształcenie prawa do garażu	31
Rozdział V Przekształcenie praw oddanych w najem	31
Dział VII ZAMIANA MIESZKAŃ	32
Dział VIII ROZLICZENIA WKŁADÓW	32
Rozdział I Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych	32
Rozdział II Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych	34
Dział IX GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI	34
Dział X RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁDZIELNI	35
Dział XI POSTANOWIENIA KOŃCOWE	35

Dział I

Przepisy wstępne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę – Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lublinie, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lublin.

§ 2

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2¹

Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.) zwanej dalej „Prawem spółdzielczym”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 845) zwanej dalej „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”, innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 3

1. Spółdzielnia może zakładać lub przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.
2. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, a także z członkami Spółdzielni – osobami prawnymi. W szczególności Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego i cywilnego, a także zawierać umowy w przedmiocie wspólnych przedsięwzięć budowy zasobów mieszkaniowych i użytkowych.

§ 4

1. Przedmiotem działania i celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia:
 - 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) ~~skreślony~~
 - 3) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 4) buduje budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu – garaży i lokali użytkowych,
 - 5) wynajmuje członkom, a po zaspokojeniu ich potrzeb, także innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
3. Realizując zadania określone w ustawie i statucie Spółdzielni:
 - 1) prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków,
 - 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3) buduje domy mieszkalne, lokale użytkowe i garaże,
 - 4) prowadzi gospodarkę zasobami lokalowymi oraz zarządza majątkiem własnym lub majątkiem stanowiącym własność jej członków,
 - 5) ~~skreślony~~
 - 6) może prowadzić działalność społeczno - wychowawczą i kulturalną,
 - 7) może prowadzić administrację budynków nie stanowiących jej własności.

§ 5

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków lub może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości.
2. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność na zasadzie zarządu powierzonych.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, w tym tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 4 statutu.
4. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 1, 2 i 3 Spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne wymienione w statucie.

§ 6

Działalność Spółdzielni wymieniona w § 4 i 5 statutu zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) może być zakwalifikowana do następujących działów:

- 1) budownictwo – sekcja F PKD,
- 2) transport lądowy oraz transport rurociągowy – dział 49 PKD,
- 3) pośrednictwo pieniężne – grupa 64.1 PKD,
- 4) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości - dział 68 PKD,
- 5) *skreślony*
- 6) działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją – sekcja R PKD.

Dział II Członkowie

Rozdział I Prawa i obowiązki członków

§ 7

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 7¹

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio. Osoba,

która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

2. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 7²

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Przepisy art. 3 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia na członka osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja zawiera jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną, jej nazwę i siedzibę.
2. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarządu zainteresowana osoba powinna zostać powiadomiona niezwłocznie na piśmie.
5. W przypadku decyzji odmownej przyjęcia w poczet członków należy podać uzasadnienie tej decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
6. Odwołanie powinno być rozpoznane w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym jest ostateczna i nie podlega dalszemu zaskarżeniu.

§ 9

Szczegółowy tryb przyjmowania w poczet członków określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw lub projektów uchwał,
 - 6) prawo do zaznajomienia się z protokołami obrad organów Spółdzielni oraz otrzymania kopii tych protokołów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 8) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
 - 9) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 10) prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami i fakturami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania kopii tych dokumentów,
 - 11) prawo zaznajomienia się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji,
 - 12) prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz otrzymania kopii tych dokumentów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, w trybie i na zasadach określonych w statucie,
 - 14) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 15) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 16) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 17) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
 - 18) prawo do wynajęcia lokalu,
 - 19) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 6, 10 i 12, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 11

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający:
 - a) ich imiona i nazwiska,
 - b) miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji,
 - c) nr PESEL, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz nr KRS lub NIP,
 - d) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać członkowi prawo,
 - e) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - f) wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - g) datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - h) datę ustania członkostwa,
 - i) zmiany danych w zakresie objętym rejestrem członków.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 12

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) ~~skreślony~~
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 4) uiszczać terminowo opłaty eksploatacyjne,
- 5) ~~skreślony~~
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 14) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 15) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie adresu do korespondencji (w przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu pisma Spółdzielni kierowane na dotychczas wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone),
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

Rozdział II

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 13

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym, Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najpóźniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w najbliższym terminie posiedzenia tych organów. O sposobie rozpoznania należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem.
6. Organ odwoławczy może przywrócić termin do wniesienia odwołania, jeżeli opóźnienie nie jest nadmierne a zostało usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami.

Rozdział III **Ustanie członkostwa**

§ 14

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 62 lub 79 statutu;
 - 7) zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 8) upływu okresu wypowiedzenia członkostwa dokonanego przez właściciela lokalu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b Prawa spółdzielczego dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek śmierci członka – osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§ 15

1. Członek, któremu przysługuje prawo odrębnej własności, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. W uzasadnionym wypadku okres wypowiedzenia może ulec skróceniu.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 16

Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 17

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 18

skreślony

§ 19

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a w przypadku osoby prawnej – ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

Rozdział IV Wkłady

§ 20

skreślony

§ 21

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy, przypadających na jego lokal w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
3. Wkładem na garaż lub lokal użytkowy jest kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal lub garaż.
4. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się tę część kosztów inwestycji, która przypada na dany lokal.
5. Wkład mieszkaniowy lub budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed otrzymaniem prawa do lokalu i rat płaconych w terminach ustalanych przez Spółdzielnię z uwzględnieniem warunków, na jakich Spółdzielnia uzyskała kredyt na budowę. Wysokość wkładu mieszkaniowego i budowlanego oraz zaliczki na te wkłady oraz raty spłat pozostałej części wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd. Jeżeli Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, umożliwiającą członkom ratalne wnoszenie wkładu, koszty finansowe obsługi tego kredytu obciążają członków, którzy otrzymują lokale z tej inwestycji.

6. W razie zbycia przez członka własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny lub spadkobrania na członków rodziny zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową, również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.

§ 22

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy oraz określa wstępną wysokość wkładów budowlanych i mieszkaniowych.
2. Koszty budowy mieszkań i wkłady mieszkaniowe oraz budowlane ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – przy przydziale mieszkań w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania, co stanowi podstawę do ostatecznego ustalenia wkładów i powinno zostać dokonane w terminie 3 miesięcy od zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego.

§ 23

1. Zasady określenia wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu rozłożonej na raty, powinny być podejmowane na podstawie zasad określonych przez Radę Nadzorczą i doręczane członkom w formie umowy pisemnej.
2. Postanowienia dotyczące zasad ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży przydzielonych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu oraz lokali, dla których zostanie ustanowione prawo odrębnej własności, z tym, że członek obowiązany jest wnieść przed rozpoczęciem budowy wstępnie ustalony wkład budowlany przypadający na ten lokal.
3. Koszt budowy lokali ustala się ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego. Rozliczenie to stanowi podstawę do ostatecznego ustalenia wkładu budowlanego na lokale.

DZIAŁ III **Organy Spółdzielni**

§ 24

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) *skreślony*
 - 5) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, pkt 2, 3 i 5 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym. Wybór delegata na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, odbywa się w głosowaniu jawnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 – 3 i 5 uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Rozdział I

Walne Zgromadzenie

§ 25

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu danej części walnego zgromadzenia. 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. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych Związków i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni przez organy przedstawicielskie goście.

§ 26

1. Walne Zgromadzenie obraduje w częściach.
2. W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie, którym przysługuje uprawnienie do lokalu w danej nieruchomości. Osoby prawne posiadające więcej niż jeden lokal w zasobach Spółdzielni, które ze względu na ich położenie nie są objęte działaniem tej samej części Walnego Zgromadzenia obradują w oddzielnej części Walnego Zgromadzenia.
3. Części Walnego Zgromadzenia obejmują obszar poszczególnych osiedli znajdujących się w zasobach Spółdzielni, osoby prawne posiadające więcej niż jeden lokal w zasobach Spółdzielni, które ze względu na ich położenie nie są objęte działaniem tej samej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek nie może brać udziału w więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia, winien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienie do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku wskazania takiego prawa przynależność do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd Spółdzielni.
6. *skreślony*
7. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
8. Członek ma prawo podczas obrad Walnego Zgromadzenia korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 27

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absoltorium w głosowaniu jawnym członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub zbycia zakładu, lub innej

- wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału lub jej likwidacji,
 - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 9) uchwalanie zmian Statutu,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 11) upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
 - 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) uchwalanie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 14) podjęcie uchwały o wyodrębnieniu nieruchomości wchodzących w skład osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym,
 - 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie również na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części walnego zgromadzenia.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 29

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są członkowie uprawnieni do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia, na piśmie na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie informacji w tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych, w biurze Spółdzielni, w administracjach.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 30

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 29.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia winna poddawać pod głosowanie uchwały wynikające z porządku obrad. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Uchwałę w sprawie zbycia nieruchomości Walne Zgromadzenie może podjąć bez względu na liczbę obecnych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
7. Większość kwalifikowana wymagana jest w sprawach:
 - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni – 2/3 głosów,
 - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów,
 - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów.
8. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni w obecności Przewodniczącego i Sekretarza pierwszej lub ostatniej części Walnego Zgromadzenia stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez Walne Zgromadzenie oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła.
9. Posiedzenie Zarządu, o którym mowa w ust. 8 zwołuje Zarząd w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
10. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje wszystkich członków w drodze komunikatu poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz w Administracjach osiedli, w terminie 10 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 31

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 32

1. Obrady każdej z części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
4. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu części Walnego Zgromadzenia.

§ 33

1. Członkowie Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje uprawnionemu do głosowania członkowi i pełnomocnikowi członka – osoby prawnej, obecnym na części Walnego Zgromadzenia.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni, pełnomocnicy członków Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych uprawnieni do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 33¹

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
2. Żadna z części Walnego Zgromadzenia nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może przełożyć ich rozpatrzenia do następnego posiedzenia, a także odroczyć swoich obrad.
3. Przyjęcie ustalonego porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

§ 33²

1. Każda z części Walnego Zgromadzenia wybiera następujące komisje:
 - a) Mandatowo – Skrutacyjną,
 - b) Wnioskową,
 - c) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W przypadku zamieszczenia w porządku obrad wyborów do organów Spółdzielni, każde z części Walnego Zgromadzenia wybiera ponadto Komisję Wyborczą.
3. Każda komisja składa się z 3 do 5 członków, którzy spośród siebie wybierają przewodniczącego i sekretarza komisji.

§ 33³

1. Do zadań Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej należy:
 - a) sprawdzenie, czy posiedzenie części Walnego Zgromadzenia zostało zwołane zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu,
 - b) ustalenie na podstawie list obecności liczby członków oraz ich pełnomocników obecnych na części Walnego Zgromadzenia,
 - c) obliczanie wyników głosowania na zarządzenie Przewodniczącego obrad oraz sporządzenie kart wyborczych.
2. Do zadań Komisji Wnioskowej należy analiza i weryfikacja wniosków zgłoszonych w toku obrad pod kątem przekazania ich do właściwych organów Spółdzielni.
3. Do zadań Komisji Wyborczej należy:
 - a) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do Rad Osiedli,

- b) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do Rad Osiedli i przekazanie jej do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
4. Każda z komisji ze swej działalności sporządza protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

§ 33⁴

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej każdej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawidłowość zwołania części Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.

§ 33⁵

1. Przewodniczący otwierając dyskusję udziela głosu w kolejności zgłaszających się. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Czas wypowiedzi mówców ogranicza się do 5 minut, po upływie których decyzję w sprawie przedłużenia wypowiedzi podejmował będzie Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia. Dyskusja nad sprawozdaniami i oceną działalności odbywa się łącznie.
2. Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia może zarządzić zgłaszanie wniosków do komisji w ustalonym czasie.
3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, że odbiega od tematu lub przekracza ustalony czas wystąpienia.
4. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania, a za formalne uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
 - a) ograniczenia czasu wypowiedzi,
 - b) zamknięcia listy dyskutantów,
 - c) przerwania dyskusji,
 - d) głosowania bez dyskusji,
 - e) zarządzenia przerwy w obradach.

Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być zgłoszone na piśmie z podaniem imienia i nazwiska na ręce sekretarza każdej części Walnego Zgromadzenia.

5. W dyskusji nad sprawami formalnymi, mogą zabierać głos tylko dwaj mówcy – jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

§ 33⁶

1. Głosowanie jest jawne.
2. Głosowanie jawne odbywa się oddzielnie w sprawie każdej uchwały przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego każdej części Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, „kto jest przeciw uchwale”, a następnie „kto się wstrzyma”.
3. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz członków Rad Osiedli i odwołania członków Zarządu według zasad określonych w § 36¹ Statutu.
4. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący części Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, z wyłączeniem wyboru prezydium części Walnego Zgromadzenia, jeśli zażąda tego co najmniej połowa członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia.
5. Głosowanie tajne, o którym mowa w ust. 4, odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą zakreślają w kratce na karcie do głosowania znak „X” przy wyrazie „za”, a głosujący przeciw uchwale zakreślają w kratce na karcie do

głosowania znak „X” przy wyrazie „przeciw”, zaś wstrzymujący się od głosu zakreślają na karcie do głosowania znak „X” przy wyrazach „wstrzymuję się”.

6. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania. Wynik głosowania powinien być odnotowany w protokole części Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 33⁷

1. Z obrad z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 33⁸

W sprawach nieuregulowanych przepisami prawa, Statutu lub Regulaminu Walnego Zgromadzenia, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał, rozstrzygają Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

Rozdział II Rada Nadzorcza

§ 34

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 35

1. Rada Nadzorcza składa się z nie więcej niż 24 członków wybieranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. *skreślony*
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. *skreślony*
5. Członkiem Rady Nadzorczej może zostać osoba będąca członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 3.
6. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni, a także osoby, które: sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
8. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
9. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 36

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.
2. *skreślony*
3. Częściom Walnego Zgromadzenia obejmującym obszar poszczególnych osiedli znajdujących się w

zasobach Spółdzielni przysługują po trzy mandaty członków Rady Nadzorczej. Części Walnego Zgromadzenia obejmującej osoby prawne posiadające więcej niż jeden lokal w zasobach Spółdzielni, które ze względu na ich położenie nie są objęte działaniem tej samej części Walnego Zgromadzenia, przysługują trzy mandaty członków Rady Nadzorczej.

4. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni oraz jej organom.
5. Zgłoszenie winno nastąpić w terminie do 7 dni od daty zawiadomienia przez Zarząd o posiedzeniu pierwszej części Walnego Zgromadzenia na odpowiednim formularzu dostępnym w Administracji Osiedla oraz biurze Spółdzielni.
6. Rada Nadzorcza sporządza listę zgłoszonych kandydatów, którą przedstawia Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia. Lista ta poddawana jest pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 36¹

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów w podziale na poszczególne nieruchomości w osiedlach, osób prawnych posiadających więcej niż jeden lokal nieobjęte działaniem jednej części Walnego Zgromadzenia.
2. Głosujący pozostawiają na karcie wyborczej tylko tyle nazwisk kandydatów, ile przysługuje mandatów członkom Rady Nadzorczej dla poszczególnych nieruchomości w osiedlach, osób prawnych posiadających więcej niż jeden lokal nieobjęte działaniem jednej części Walnego Zgromadzenia, pozostałe nazwiska skreślają.
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny.
4. Przy obliczaniu głosów bierze się pod uwagę karty wyborcze, na których pozostawiono liczbę kandydatów zgodną z ilością mandatów lub mniejszą liczbę tych kandydatów.
5. Karty wyborcze, na których pozostawiono większą liczbę kandydatów od ilości miejsc (mandatów) są nieważne i nie będą brane pod uwagę przy obliczaniu liczby głosów.
6. Karty wyborcze, na których pozostawiono mniejszą od ilości mandatów liczbę kandydatów są ważne, lecz do obliczenia głosów brane są tylko nazwiska kandydatów nieskreślonych na karcie.
7. Członkami Rady Nadzorczej zostają kandydaci, którzy otrzymali w kolejności największą liczbę głosów.
8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, a wyniki głosowania w poszczególnych częściach Walnego zgromadzenia ogłasza przewodniczący Komisji.

§ 36²

Członkowie Rady Nadzorczej mogą być odwołani większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie, przed upływem okresu na który zostali wybrani, w przypadku niewywiązywania się ze swoich obowiązków.

§ 36³

1. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na zwołanym przez Zarząd posiedzeniu w trybie § 30 ust. 6 Statutu, w oparciu o treść protokołów komisji mandatowo – skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, podejmuje czynności mające na celu stwierdzenie wyborów i sporządzają z nich protokół, który zawiera:
 - 1) wyniki wyborów członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Jeżeli po zsumowaniu liczby głosów oddanych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia okaże się, iż dwóch kandydatów otrzymało taką samą liczbę głosów, przewodniczący i sekretarz pierwszej lub ostatniej części Walnego Zgromadzenia biorący udział w posiedzeniu dokonują spośród nich losowania w celu wyłonienia członka Rady Nadzorczej,
 - 2) nazwiska osób, które w wyniku głosowania uzyskały mandat członka Rady Nadzorczej na następną kadencję.

§ 37
skreślony

§ 38

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

- 1) odwołania większością 2/3 głosów, przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołanie pełnomocnika przez osobę prawną.

§ 39
skreślony

§ 40

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społeczno – wychowawczej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu,
- 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 pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) uchwalanie trybu rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i ustanowienia prawa do lokalu,
- 11) *skreślony*
- 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 14) uchwalanie szczegółowego trybu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 15) *skreślony*
- 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy, przy czym odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia,
- 17) ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
- 18) uchwalanie regulaminu Rad Osiedli,

- 19) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od decyzji Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
 - 20) uchylanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej; uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia,
 - 21) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w ramach określonych w statucie,
 - 22) ~~skreślon~~
 - 23) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawianie praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 24) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 25) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Krajową Radę Spółdzielczą lub Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 26) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego,
 - 27) ustalenie terminu i zakresu lustracji,
 - 28) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów statutowych Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 41

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący lub w przypadku jego nieobecności sekretarz, ostatniej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w terminie 21 dni od daty zebrania.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej także na wniosek:
 - 1/3 członków Rady Nadzorczej,
 - Zarządu,
 - Rady Osiedla,
 Posiedzenie takie winno być zwołane w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku z porządkiem obrad obejmującym rozpatrzenie spraw, dla których zostało zwołane.

§ 42

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, jej Prezydium i Komisji, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 43

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie działalności i Komisji, ustalanie problematyki posiedzeń Rady oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 44

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 45

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

Rozdział III Zarząd

§ 46

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępców wybieranych przez Radę Nadzorczą spośród członków Spółdzielni. Członkiem Zarządu może zostać osoba posiadająca wyższe wykształcenie, lustratora bądź biegłego rewidenta.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu z tym, że odwołanie to winno być uzasadnione na piśmie.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy. Dopuszcza się zawarcie kontraktu menadżarskiego z Prezesem Spółdzielni.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. *skreślony*

§ 47

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz czynności związanych z przenoszeniem własności lokali, zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz o budowę tych lokali,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno - wychowawczej 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 i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) *skreślony*
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych po uprzedniej akceptacji Rady Nadzorczej,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności, Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 48

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.

§ 49

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 50

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

Rozdział IV

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 51

1. Członkowie Rady i Zarządu powinni wykonywać swoje czynności z największą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.
2. Ta sama osoba nie może być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
4. Na członków Rady i Zarządu nie mogą być wybierane osoby uczestniczące jako wspólnicy, udziałowcy, akcjonariusze i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Członkowie Rady 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 lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 52

W skład Rady nie mogą wchodzić członkowie Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 53

Członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Rozdział V

Zebrania grup członkowskich

skreślony

§ 54

skreślony

§ 55

skreślony

§ 56
skreślony

Rozdział VI
Rady Osiedli

§ 57

1. Rada Osiedla składa się z 7 do 22 członków wybranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia na okres kadencji Rady Nadzorczej spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danym osiedlu w głosowaniu tajnym według zasad określonych w § 36¹ Statutu. Jeżeli na terenie osiedla znajduje się więcej niż jedna nieruchomość, każdej przysługuje co najmniej jeden mandat w Radzie Osiedla.
2. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli i podział mandatów dla każdej nieruchomości, określa Rada Nadzorcza.
3. Z członkiem Rady Osiedla Zarząd Spółdzielni nie może zawierać umów – zlecenia i o dzieło.

§ 58

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 mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał wyboru, przed upływem okresu, na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat uprawniony organ statutowy może dokonać wyboru – do końca kadencji Rady Osiedla – innego członka Rady Osiedla.

§ 59

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych osiedla w zakresie gospodarki zasobami spółdzielczymi i działalności społeczno – wychowawczej i kulturalnej,
- 2) opiniowanie struktury organizacyjnej administracji osiedla,
- 3) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków przedkładanych przez Zarząd w sprawach dotyczących osiedla,
- 4) współdziałanie z administracją osiedla i wyrażanie swojej opinii o jej działaniu,
- 5) zgłaszanie wniosków dotyczących tworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych,
- 6) składanie wniosków do Zarządu Spółdzielni w sprawach dotyczących zagospodarowania, estetyki i porządków na osiedlu,
- 7) opiniowanie wniosków i zgłoszonych przez mieszkańców na działalność administracyjną osiedla,
- 8) *skreślony*
- 9) inicjowanie i wnioskowanie do organów samorządu terytorialnego opieki społecznej nad osobami, które tej opieki potrzebują,
- 10) rozpatrywanie spraw dotyczących wzajemnych stosunków pomiędzy mieszkańcami w zakresie praw i obowiązków mieszkaniowych,
- 11) opiniowanie kandydatów na kierownika administracji osiedla,
- 12) rekomendowanie kandydatów do Rady Nadzorczej,
- 13) wnioskowanie w zakresie wyróżnień i kar dla kierownika administracji osiedla,
- 14) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.

§ 60

Zakres działania, tryb obradowania i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział IV Tytuły prawne do lokali. Rozdział I

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 61

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 62

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) oświadczenie Spółdzielni o tytule prawnym do gruntu, na którym zostanie wzniesiony budynek;

- 5) określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego powierzchnię i położenie;
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat;
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji;
 - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 63

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 62 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 64

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 65

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. ~~skreślony~~
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 66

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rozszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której

mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z w art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 67

1. *skreślony*
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

§ 67¹

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 USM, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 68

1. *skreślony*
2. *skreślony*
3. *skreślony*
4. *skreślony*
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 69

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

§ 70

skreślony

§ 71

skreślony

§ 72

skreślony

§ 73

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

§ 73a

skreślony

§ 74

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 75

1. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy art. 17¹ ust. 6 ustawy stosuje się odpowiednio.
2. *skreślony*

§ 76

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 77

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokalu lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 78

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka lub osobę której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozdział III **Odrębna własność lokalu**

§ 79

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;

- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 6) oświadczenie Spółdzielni o tytule prawnym do gruntu, na którym zostanie wzniesiony budynek;
 - 7) określenie wstępnej wysokości wkładu, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat;
 - 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji;
 - 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
 4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 80

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 79 statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 81

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 79 statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 79, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 79 ust. 1 pkt 1 lub 7, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 82

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 79 ust. 1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 79 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Członek poprzez podpisanie umowy przyjmuje zobowiązanie do uczestniczenia w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię na rzecz członków i ich rodzin.

§ 83

Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 84

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

§ 85

skreślony

Rozdział IV Najem lokali.

§ 86

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni.
2. Prawo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobie, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki najmu według kryteriów ustalonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 87

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, jego przedmiot określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia ustalonej w regulaminie kwoty stanowiącej zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim się znajdujących oraz wierzytelności Spółdzielni z tytułu czynszu i innych opłat (kaucja).
3. Do stosunku najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących ustaw.
4. Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o spółdzielcze prawo do lokalu.

Dział V

Użytkowanie lokali i opłaty eksploatacyjne

§ 88

1. Przysługujący członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Szczegółowe zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 89

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego, dotyczy to członków zamieszkałych w tym zadaniu, w wysokości wynikającej z umowy kredytowej.

§ 90

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka lub osoby nie będącej członkiem.
2. Opłaty, o których mowa w § 89 ust. 1 powinny być uiszczone co miesiąc z góry do dnia 10-go każdego miesiąca.
3. Od nieuregulowanych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Spółdzielnia może odstąpić od egzekwowania odsetek, o których mowa w ust. 3, gdy członek zadeklaruje odpracowanie równowartości pieniężnej należności z tytułu naliczonych odsetek od nieterminowych opłat eksploatacyjnych.
5. Członek nie może samowolnie dokonywać potrąceń z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

§ 91

1. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia zawiadomi osoby o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni.

§ 92

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, są obowiązani uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

§ 93

1. Właściciele lokali oraz osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,

- 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni,
 - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku lub osiedlu.
2. Właściciele lokali, o których mowa ust. 1, mogą odpłatnie korzystać z działalności społeczno – wychowawczej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umowy zawieranej ze Spółdzielnią.

§ 94

1. Wysokość opłat, o których mowa w §§ 89 – 93 jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami, poniesionymi w danym roku w skali osiedla, nieruchomości lub budynku w danym osiedlu.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów są:
 - 1) metr kwadratowy powierzchni użytkowej,
 - 2) osoby zamieszkałe w lokalu,
 - 3) zapisy urządzeń pomiarowych (ich wskazania),
 - 4) lokal mieszkalny lub użytkowy.
3. Koszty zimnej i ciepłej wody rozlicza się zgodnie z przyjętymi zasadami określonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Koszty centralnego ogrzewania i pozostałe koszty związane z utrzymaniem zasobów – rozlicza się według wskazań zainstalowanych liczników, a w przypadku ich braku w stosunku do stosownych jednostek rozliczeniowych określonych w art. 94 ust. 2 Statutu.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorczą. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami Spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 95

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 społeczno – wychowawczej i kulturalnej zgodnie z podjętą w tym przedmiocie uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 96

Członkowie podnajmujący lokale zobowiązani są do ponoszenia kosztów przyspieszonego zużycia substancji mieszkaniowej i kosztów na zwiększone usługi (wywóz śmieci, eksploatacja dźwigów, zużycie wody, itp.).

§ 97

skreślony

§ 98

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział VI
Przenoszenie własności lokali (przekształcanie praw do lokali).

Rozdział I
**Przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa
do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe
prawo do lokalu.**

skreślony

§ 99
skreślony

§ 100
skreślony

§ 101
skreślony

Rozdział II
**Przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego
prawa do lokalu w odrębną własność lokalu.**

§ 102

1. Na pisemne żądanie członka któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu w odrębną własność po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej ustawą a w szczególności odpowiadającej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2) *skreślony*
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. *skreślony*

3. *skreślony*

4. Koszty zawarcia umowy notarialnej oraz założenia księgi wieczystej i wpisu do tej księgi obciążają członka Spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 103

Zasady określone w § 102 statutu nie mają zastosowania do lokali mieszkalnych w „Domu Seniora”.

Rozdział III
**Przekształcanie spółdzielczego własnościowego
prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu**

§ 104

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę

przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) ~~skreślony~~
 - 3) ~~skreślony~~
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu:
1. zawarcia umowy notarialnej,
 2. założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 105

Spłaty, o których mowa w § 104, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

Rozdział IV Przekształcenie prawa do garażu

§ 106

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
 - 1) ~~skreślony~~
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby. Przepis § 104 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Rozdział V Przekształcenie praw oddanych w najem

§ 107

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana 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.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 108
skreślony

§ 109

1. Koszty ustanowienia odrębnej własności lokali, o których mowa w niniejszym rozdziale, a w szczególności:
 - 1) zawarcia umowy,
 - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu tego prawa do księgi wieczystej obciążają najemcę na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Spłatę wyliczoną przez Spółdzielnię, najemca obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię, od dnia pisemnego powiadomienia najemcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

Dział VII
Zamiana mieszkań

§ 110

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom oraz osobom nie będącym członkami, a posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. *skreślony*
3. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, w tym garaży.
4. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

Dział VIII
Rozliczenia wkładów.

Rozdział I
Rozliczenie z tytułu wkładów mieszkaniowych.

§ 111

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) osoba, o której mowa w 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 7, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
11. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 112

Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.

§ 113

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami i kosztami postępowań.

§ 114

skreślony

§ 115

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

Rozdział II

Rozliczenie z tytułu wkładów budowlanych.

§ 117

W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w § 118, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 118

1. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata z tytułu wygasłego prawa, następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 119

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego.

§ 120

W przypadku gdy rozwiązanie umowy, o której mowa w § 119 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od rozwiązania umowy.

§ 121

Jeżeli rozwiązanie umowy o której mowa w § 119 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu i wpływ środków od następcy.

Dział IX

Gospodarka finansowa Spółdzielni.

§ 122

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoich członków.
2. Spółdzielnia dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzi działalność bezwynikową tzn. różnica pomiędzy kosztami a przychodami na tej działalności podlega rozliczeniu przychodami lub kosztami roku następnego.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność wynikową poza działalnością określoną w ust. 2. W takim przypadku wynik tej działalności jest zyskiem lub stratą bilansową rozliczaną według zasad określonych w odrębnych przepisach. Podział wyniku na tej działalności podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
4. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,

- 3) fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
5. Spółdzielnia może tworzyć inne niż wymienione wyżej fundusze celowe nie obciążające kosztów jej działalności.
 6. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określone są w ich regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
 7. Gospodarka zakładowym funduszem świadczeń socjalnych określona jest odrębnymi przepisami.

Dział X Rachunkowość Spółdzielni

§ 123

1. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe oraz sporządza roczne sprawozdanie finansowe na podstawie zasad zawartych w ustawie o rachunkowości.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w sposób określony przepisami ustawy o rachunkowości.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

Dział XI Postanowienia końcowe

§ 124

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w „Monitorze Spółdzielczym” wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym

§ 125

Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

§ 126

Zapisy niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.

§ 127

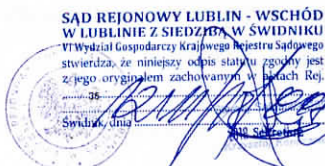
W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 128

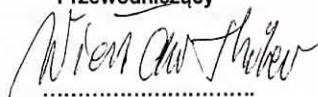
Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 13 czerwca 2018 r., z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania Krajowym Rejestrze Sądowym.

Sekretarz


.....



Przewodniczący


.....