

S T A T U T ŁOMŻYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w ŁOMŻY

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łomży.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łomża.
2. (skreślono)
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia ma prawo zrzeszania się.

§ 4.

1. Celem Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży, zwanej także "Spółdzielnią", jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez odpłatne dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 4. (skreślono)
 5. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 6. (skreślono)
 7. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków lub zarządzanie nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

W ramach tej działalności Spółdzielnia:

 1. nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 2. buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
 3. prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym, stanowiącym jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 4. prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą inną niż wymieniona w ust. 2, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
5. Spółdzielnia może tworzyć spółdzielnie osób prawnych i spółki prawa handlowego.
6. (skreślono)

II. Członkowie

§ 5.

1. Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne choćby nie miały zdolności do czynności prawnych albo miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1/ którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2/ którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3/ którym przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4/ którym przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub
 - 5/ będące założycielem Spółdzielni,
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. Członkami Spółdzielni są osoby prawne, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będące założycielem Spółdzielni.
4. 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 w/w ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, 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 w/w ustawy, 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.
 - 8/ nabycia prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych bądź ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta osoba fizyczna, będąca najemcą lokalu, o której mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
6. Zarząd prowadzi rejestry członków zawierające ich imiona i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania i adres lokalu do którego posiadają tytuł, numer telefonu do kontaktu, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

§ 6.

1. Warunkiem przyjęcia na członka najemcy lokalu lub osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, deklaracja powinna zawierać jego imiona i nazwisko, adres zamieszkania, PESEL, numer telefonu do kontaktu, adres i rodzaj lokalu

o jaki się ubiega, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów. Członek może w deklaracji lub pisemnym odrębnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

2. W poczet członków Spółdzielni najemcą lokalu, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub osobę, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu przyjmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jej wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 7. (skreślono)

III. Prawa i obowiązki członków.

§ 8.

Członek ma prawo:

1. Wybierać i być wybieranym do statutowych organów Spółdzielni.
2. Zgłaszać wnioski i postulaty dotyczące działalności Spółdzielni.
3. Uzyskać informację o terminie i miejscu oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
4. Żądać na warunkach przewidzianych w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni oraz wnosić o zamieszczenie w porządku obrad oznaczonych spraw.
5. Zapoznać się z treścią protokołów obrad organów Spółdzielni.
6. Otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem, że 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.
7. Wglądu w rejestr członków Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży.
8. Wglądu do informacji o wynikach działalności Spółdzielni.
9. Do korzystania wspólnie z osobami zamieszkałymi z usług oraz urządzeń spółdzielczych.
10. Zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni .
11. Do korzystania z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni w części przeznaczonej na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 9.

Członek jest obowiązany:

1. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
2. Współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania.
3. Będący najemcą lokalu, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub nabywcą prawa odrębnej własności lokalu wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały.
4. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany.
5. Uiszczać terminowo opłaty za użytkowanie lokalu lub garażu.
6. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka.
7. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie.

8. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
9. Udostępnić lokal w przypadku awarii powodującej szkodę bądź grożącej bezpośrednio powstaniem szkody – w celu jej usunięcia.
10. Udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a/ okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu,
 - b/ zastępczego wykonania prac obciążających członka Spółdzielni.
11. W przypadku nie udostępnienia lokalu :
 - a/ przedstawiciele Spółdzielni mają prawo – w asyście funkcjonariusza Policji – wejść do lokalu i usunąć awarię na koszt członka,
 - b/ jeżeli otwarcie i wejście do lokalu nastąpiło pod nieobecność osób w nim zamieszkujących – przedstawiciele Spółdzielni mają obowiązek zabezpieczenia lokalu i przedmiotów w nim się znajdujących do czasu przybycia osoby w lokalu zamieszkującej.
Z czynności otwarcia lokalu sporządza się protokół.
12. Uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni.

A. Postanowienia wewnątrzspółdzielcze.

§ 10.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
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
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia 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 najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

B. Wpisowe, udziały i wkłady.

§ 11.

1. Wpisowe wynosi 200 zł, udział wynosi 200 zł.
2. Członek Spółdzielni będący najemcą lokalu mieszkalnego lub nabywcą prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział zaś w przypadku nabycia prawa odrębnej własności lokalu użytkowego lub garażu, co najmniej 2 udziały.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
4. (skreślono)

§ 12.

1. Wkład mieszkaniowy stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Wkład budowlany jest całością aktualnych kosztów budowy lokalu.
3. Przez koszt budowy lokalu, o których mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji łącznie z kosztami obsługi kredytu przypadających na dany lokal.
4. Wkład mieszkaniowy lub budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed protokolarnym przejęciem lokalu.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wkładu budowlanego oraz terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.
6. (skreślono)

a/ wkłady na mieszkania z nowych inwestycji.

§ 13.

1. W zależności od rodzaju nabywanego prawa członek obowiązany jest do wniesienia:
 - wkładu mieszkaniowego, jeżeli ubiega się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Wkład mieszkaniowy powinien być wniesiony w całości w terminie wskazanym przez Zarząd,
 - wkładu budowlanego, jeżeli ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego bądź użytkowego. W przypadku, gdy koszty zadania inwestycyjnego zostały ustalone wstępnie – z jednoczesną informacją, że wyliczenie wartości wkładu nastąpi po ostatecznym rozliczeniu tego zadania - wnoszony wkład jest zaliczką. Ostateczną wartość wkładu ustala Zarząd po rozliczeniu rzeczowym i finansowym zadania inwestycyjnego. Wkład winien być uzupełniony niezwłocznie po wezwaniu do zapłaty.
Jeżeli nie zachodzi potrzeba uzupełnienia wkładu zaliczka staje się wkładem.
2. Wkład budowlany wpłacany jest jednorazowo bądź w ratach stosownie do zawartej ze Spółdzielnią umowy.
3. Przy określaniu kwoty wkładu mieszkaniowego i kwoty zaliczki na wkład budowlany stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których było realizowane finansowanie kosztów budowy mieszkania.
4. Koszty ustanowienia prawa odrębnej własności, tj. opłaty notarialne oraz opłaty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka.

b/ wkłady na mieszkania używane.

§ 14.

1. (skreślono)
2. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
3. (skreślono)
4. (skreślono)
5. (skreślono)
6. (skreślono)

§ 14¹.

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. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. O przetargu zawiadamia się w prasie lokalnej oraz przez ogłoszenie w biurze Spółdzielni.

c/ przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.

§ 15.

1. (skreślono)
2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni 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/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 33 ust. 1 statutu.
3. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 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/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 33 ust. 1, 2 i 3 statutu.
- 3¹. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenia 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.
5. (skreślono)

§ 16.

1. Decyzje Zarządu w sprawie określenia wkładu mieszkaniowego i wkładu budowlanego powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów i doręczane członkom w formie pisemnej.
2. (skreślono)

§ 17. (skreślono)

d/ spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 18.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 19.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz prawomocnego orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, jedynie sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 19¹.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. (skreślono)

§ 20.

1. (skreślono)
2. (skreślono)
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
4. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 21.

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.

§ 22.

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

e/ odrębna własność lokalu.

§ 23.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 Spółdzielnia 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 art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 23¹.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 23².

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Szczegółowe prawa i obowiązki związane z funkcjonowaniem wyodrębnionego lokalu i nieruchomości określa umowa.

§ 24. (skreślono)

f/ ustanawianie praw do lokali.

§ 25.

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/ określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy;
 - 5/ określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umów określonych w pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie prawa do lokalu byłyby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 26.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu członkom oraz osobom fizycznym lub prawnym niebędącym członkami spółdzielni.
2. Najemca uzyskuje prawo do lokalu z chwilą zawarcia ze Spółdzielnią umowy najmu.

3. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.
4. Najemca może zostać zobowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem wartości lokalu lub znajdujących się w nim urządzeń.

g/ zasiedlanie mieszkań.

§ 27. (skreślono)

§ 28.

1. Lokal powinien być przejęty protokolarnie w obecności pracownika Spółdzielni w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji członka.
2. (skreślono)
3. W uzasadnionych przypadkach terminy określone w pkt. 1 mogą być przedłużone przez Zarząd.

h/ zamiana mieszkań.

§ 29.

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu Spółdzielni dokonywać wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych przydzielonych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu jak również zamiany takich lokali z najemcami lokali w zasobach gospodarki komunalnej.
2. Zamiana mieszkań między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez zarządy zainteresowanych spółdzielni.
3. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody i zawarcia umowy z dotychczasowym członkiem przez dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę.
4. (skreślono)

§ 30.

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

i/ używanie lokali.

§ 31.

1. Lokal może być użytkowany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. (skreślono)
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
4. (skreślono)

§ 32.

- I. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali:
 1. naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania – bez zaworu grzejnikowego,
 2. naprawa głównych pionów wodociągowych do zaworu przed wodomierzem,
 3. naprawa głównych pionów kanalizacyjnych do wewnętrznego przyłącza mieszkaniowego,
 4. naprawa głównych pionów gazowniczych do zaworu przed gazomierzem,
 5. naprawa głównych pionów instalacji elektrycznej do zabezpieczenia przed licznikiem.
- II. Podstawowy zakres obowiązków członków w zakresie napraw wewnątrz lokali:
 1. odnowienie sufitów, ścian oraz innych elementów,

2. konserwacje, odnowienie wraz z wymianą stolarki drzwiowej, okiennej i mebli wbudowanych,
3. naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń,
4. wymiana zużytych uszczelki w zaworach czerpalnych i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych,
5. naprawy wszystkich przyłączy do głównych pionów zasilających wraz z zaworem odcinającym i opomiarowaniem,
6. naprawy podłogi i podłóg,
7. naprawa instalacji domofonowej,
8. konserwacja i wymiana zaworów grzejnikowych.

III. Rozliczenia Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale:

1. Członek zwalnający lokal zobowiązany jest:
 - a/ przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym,
 - b/ w przypadku zlecenia Spółdzielni odnowienia lokalu – opłacić czynsz do dnia ustalonego w protokole przekazania lokalu,
 - c/ pokryć koszty zużycia, amortyzacji bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych jako normatywne wyposażenie lokalu,
 - d/ pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłogi i podłóg.
2. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w ust. 1 zasad rozliczeń pod warunkiem, iż członkowie zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą.
3. Członek zwalnający lokal zobowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres użytkowania przez niego lokalu. Koszty te ustalone są przez Spółdzielnię (Administrację Osiedla) odpowiednio do stopnia zużycia urządzeń.
4. Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych powinna być dokonywana komisyjnie.
5. Rozliczenie sporządza się na dzień protokolarnego przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni. Rozliczenie to wynika z procentowego zużycia urządzeń wyposażenia lokalu określonego w protokole zdawczo – odbiorczym. Protokół zdawczo – odbiorczy powinien także określać zakres robót do wykonania w celu odnowienia lokalu. Spółdzielnia może przejąć na siebie obowiązek wykonania niezbędnych prac remontowych ustalając formę zapłaty za wykonane prace w formie umowy.
6. Zmiany w układzie funkcjonalnym i konstrukcyjnym lokalu wymagają zgody Spółdzielni.
7. Wartość nakładów poniesionych na zmiany wewnątrz lokalu nie jest zaliczana do wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

j/ opłaty za używanie lokali.

§ 33.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. (skreślono)
- 2¹. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.4¹.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych

z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.4¹

- 4.¹ Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w danej nieruchomości wspólnej.
6. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązani do świadczenia na fundusz remontowy.
7. Członkowie, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, uczestniczą w spłacie kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę ich mieszkań.
8. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów, konserwacji domofonów, odczytu wodomierzy i innych przyrządów pomiarowych lub wskaźnikowych, rozlicza się na lokale korzystające z tych urządzeń.
9. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązani są ponadto do pokrywania należności za zimną wodę i kanalizację, energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, gaz przewodowy i wywóz nieczystości.
- 9¹. Za opłaty, o których mowa w p. 1 -4, 6, 8 i 9 solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Należności i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesione w danym roku są rozliczane odrębnie dla zasobów:
 - a) mieszkalnych
 - b) użytkowych
 - c) garaży
11. (skreślono)
12. Odniesienie kosztów i należności na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, lokal, wskazanie urządzenia pomiarowego w lokalu, podzielnika kosztów, charakteru lokalu, jego atrakcyjności i lokalizacji) określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą..
13. Koszty administracji ogólnej Spółdzielni rozlicza się na lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże wg ustalanego wskaźnika struktury sprzedaży opodatkowanej do sprzedaży ogółem.
14.
 1. Wysokość opłat za korzystanie z lokalu jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni poniesionych w poprzednich okresach.
 2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz szczegółowe zasady ustalania opłat uchwała Rada Nadzorcza.
 3. Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich wierzytelności do Spółdzielni z opłat za korzystanie z lokali.
15. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
16. (skreślono)

§ 34. (skreślono)

§ 35.

1. Opłaty, o których mowa w § 33 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni nie później niż po upływie 1 miesiąca od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 33 Spółdzielnia może pobierać odsetki za opóźnienie w płatności.

IV. Ustanie członkostwa.

§ 36.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
6. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
7. w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
8. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§ 37.

1. Członek, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub będący najemcą lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
- 4.

§ 38. (skreślono)

§ 39. (skreślono)

§ 40. (skreślono)

§ 41.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

V. Skutki ustania członkostwa.

A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 42.

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz prawomocnego orzeczenia sądowego. W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków lub odpowiedniego prawomocnego orzeczenia sądu.
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 m-cy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 43.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługuje obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 44.

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, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. 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. 2 art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. 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.

B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.

§ 45. (skreślono)

§ 46. (skreślono)

§ 47. (skreślono)

§ 48.

Opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu następuje w trybie i na warunkach określonych w § 42 ust. 2.

C. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego.

§ 49. (skreślono)

D. Rozliczenia z tytułu udziałów wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 50.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu osobie uprawnionej przysługuje:
 - 1/ w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - w razie wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób bliskich w rozumieniu przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z tym zastrzeżeniem, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, 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. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - b) 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. 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.
 - 2/ w przypadku własnościowego prawa do lokalu - Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
- 1¹. (skreślono)
 2. (skreślono)
 3. (skreślono)
 4. (skreślono)
 5. (skreślono)

§ 51. (skreślono)

§ 52.

Rozliczenie z osobą uprawnioną powinno być dokonane:

1. z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
2. (skreślono)
3. (skreślono)
4. z tytułu wpłaconych kwot na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 53.

1. Wypłata kwot należnych osobie uprawnionej powinna być dokonana:
 1. z tytułu udziałów – w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie,
 2. z tytułu wartości lokatorskiego prawa do lokalu - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w § 14¹ statutu,
 3. z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w § 14¹,
 4. z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego – nie później niż po wniesieniu wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie lub opróżnienia 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. 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.
2. (skreślono)

§ 54. (skreślono)

§ 55. (skreślono)

§ 56. (skreślono)

§ 57. (skreślono)

§ 58. (skreślono)

§ 59. (skreślono)

§ 60. (skreślono)

VI. Organy Spółdzielni.

§ 61.

1. Organami Spółdzielni są:
 1. Walne Zgromadzenie
 2. Rada Nadzorcza
 3. Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, jednakże w skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów z zastrzeżeniem § 74 ust.3.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, z zastrzeżeniem ust.4¹.
- 4¹. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są większością głosów członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

§ 61¹.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. 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.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w pkt. 3 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. Zarząd w terminie 3 miesięcy zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

A. Walne Zgromadzenie

§ 62.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno co najmniej zawierać imię i nazwisko mocodawcy, adres lokalu do którego posiada tytuł, numer członkowski i PESEL oraz imię i nazwisko, adres zamieszkania, PESEL, serię i numer dowodu osobistego pełnomocnika. Pełnomocnictwo winno być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni nie później niż trzy dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
- 2¹. 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 goście.

§ 63.

1. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza dokonuje podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym, że nie można zaliczyć uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
2. (skreślono)
3. (skreślono)

§ 64.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie kierunku rozwoju działalności gospodarczej i społeczno – wychowawczej,

2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
9. uchwalanie zmian statutu,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
11. (skreślono)
12. upoważnianie zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
13. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
15. decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym,
16. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
17. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 65.

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

§ 66.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek

obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. Zawiadomienie odbywa się w ten sposób, że pismo zawierające elementy wymienione w ust.1 wywiesza się na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych i w siedzibie Spółdzielni.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1.

§ 67.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały we wszystkich sprawach, niezależnie od liczby obecnych na nim członków, za wyjątkiem likwidacji spółdzielni, do czego wymagana jest obecność co najmniej połowy ogólnej liczby członków uprawnionych do głosowania.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwoływania członków Rady. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 68.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Prawo zaskarżenia przysługuje członkowi Spółdzielni bądź Zarządowi.

§ 69.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 70.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. W ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
- 2¹. Członkowie kolegium wybierają spośród siebie przewodniczącego i sekretarza kolegium.
- 2². Protokół z obrad kolegium oraz uchwały Walnego Zgromadzenia podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

B. Rada Nadzorcza.

§ 71.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 72.

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.

§ 73.

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie. Podziału mandatów między poszczególne osiedla proporcjonalnie do liczby członków dokonuje każdorazowo Rada Nadzorcza.

§ 74.

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w terminie 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Kandydat musi być poparty przez co najmniej 20 członków. Lista poparcia kandydata powinna zawierać imiona i nazwisko kandydata, imiona i nazwisko osób popierających kandydata, adres lokalu do którego posiadają tytuł, numer członkowski, PESEL, własnoręczny podpis.
2. Zarząd sporządza w kolejności alfabetycznej, według poszczególnych osiedli, listę zgłoszonych kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej. Zgoda na kandydowanie musi być wyrażona na piśmie i zawierać imiona i nazwisko kandydata, adres zamieszkania, adres lokalu do którego posiada tytuł, numer członkowski, PESEL, numer telefonu do kontaktu, własnoręczny podpis. Lista kandydatów jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Mandaty przypadające danemu osiedlu uzyskują kandydaci z tych osiedli, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzymało równą liczbę głosów uprawniającą do uzyskania mandatu z danego osiedla, o pierwszeństwie rozstrzyga losowanie przeprowadzone przez przewodniczącego Kolegium w obecności zainteresowanych kandydatów. Przebieg losowania uwzględnia się w protokole wyników wyborów.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.

§ 75.

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. nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

§ 76.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi członek Spółdzielni z danego osiedla, który w ostatnich wyborach do Rady uzyskał kolejno największą ilość głosów.

Jeżeli dwóch lub więcej członków otrzymało równą liczbę głosów, o pierwszeństwie rozstrzyga losowanie przeprowadzone przez przewodniczącego Rady Nadzorczej w obecności członków ubiegających się o mandat.

§ 77.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów finansowo – gospodarczych oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię planów finansowo – gospodarczych oraz społecznych, oświatowych i kulturalnych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - d/ wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni.
 3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 4. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia 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 bilansu,
 8. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.
Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 9. uchwalanie regulaminu Zarządu,
 10. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 11. (skreślono)
 12. (skreślono)
 13. uchwalanie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców,
 14. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
 15. uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 16. (skreślono)
 17. wybór i odwoływanie członków zarządu,
 18. rozpatrywanie odwołań od decyzji zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 19. zwoływanie Walnych Zgromadzeń w warunkach określonych w Statucie (§ 65),
 20. (skreślono)
 21. (skreślono)
 22. (skreślono)
 23. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji,
 24. określanie stawek opłat za czynności wykonane przez Spółdzielnię na rzecz nabywców praw do lokali nie związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 78.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje niezwłocznie przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub przewodniczący kolegium, o którym mowa w § 70 ust. 2¹, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Za udział w pracach Rady Nadzorczej ŁSM członkom Rady przysługuje wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczału.

Ryczałt wyliczany jest procentowo od minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu w następującej wysokości:

| | | |
|--|---|-----|
| - dla przewodniczącego Rady | - | 50% |
| - dla wiceprzewodniczącego Rady | - | 40% |
| - dla sekretarza Rady | - | 40% |
| - dla przewodniczących komisji problemowych Rady | - | 40% |
| - dla pozostałych członków Rady | - | 30% |

Za każdą nieobecność na posiedzeniu Rady Nadzorczej ryczałt zmniejszany jest o 25%.

§ 79.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 80.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji rady.
2. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 81.

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 82.

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

C. Zarząd.

§ 83.

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa oraz dwóch członków, wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą.
Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. 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.

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

§ 84.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 1. podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów o ustanowienie praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 2. sporządzanie planów finansowo – gospodarczych oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 3. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych programów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 4. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 5. sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 6. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 7. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 8. udzielanie pełnomocnictw,
 9. współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 10. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 11. Zarząd zatrudnia biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego.

§ 85. (skreślono)

§ 86.

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 i inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 87.

1. Oświadczenie 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.

§ 88.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni (§ 83 statutu) lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

D. Zebrania grup członkowskich.

§ 89. (skreślono)

§ 90.(skreślono)

§ 91.(skreślono)

VII. Gospodarka Spółdzielni.

§ 92.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Okresem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 93.

°1. Fundusz Spółdzielni stanowią:

- 1/ fundusz udziałowy,
 - 2/ fundusz zasobowy,
 - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4/ fundusz wkładów budowlanych,
 - 5/ fundusz remontowy.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
 3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 4 oraz w ust. 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 94.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości oraz w oparciu o inne obowiązujące w tym zakresie przepisy.
2. Rada Nadzorcza może w miarę potrzeby określić uchwałą lub odrębnym regulaminem szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w §33 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 95. (skreślono)

° 1/, 2/ - utworzenie funduszu i umieszczenie w statucie zależy od decyzji Spółdzielni.

Niniejszy statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni w dniu **29.06.1983r.** wraz ze zmianami uchwalonymi przez Zebranie Przedstawicieli w dniach: **29.06.1986r.; 28.06.1989r.; 28.05.1991r.; 27.06.1995r.; 06.06.1997r.; 05.06.1998r.; 23.06.1999r.; 29.06.2001r.; 26.06.2003r.; 22.06.2006r.; 29.11.2007r.** oraz Walne Zgromadzenie Członków ŁSM w dniach **17 i 18 czerwca 2008r.; 16 i 17 czerwca 2009r.; 22 i 23 czerwca 2010r.; 21 i 22 czerwca 2011r.; 18 i 19 czerwca 2012r. ; 16 i 17 czerwca 2015r.; 23 i 24 maja 2018r.**

SPIS TREŚCI

| | | |
|------|---|---------|
| I. | Postanowienia ogólne..... | str. 1 |
| II. | Członkowie..... | str. 2 |
| III. | Prawa i obowiązki członków..... | str. 3 |
| | A. Postanowienia wewnątrzspółdzielcze..... | str. 4 |
| | B. Wpisowe, udziały i wkłady | str. 5 |
| IV. | Ustanie członkostwa..... | str. 13 |
| V. | Skutki ustania członkostwa..... | str. 14 |
| | A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu..... | str. 14 |
| | B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu..... | str. 14 |
| | C. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego..... | str. 15 |
| | D. Rozliczenia z tytułu udziałów wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu..... | str. 15 |
| VI. | Organy Spółdzielni..... | str. 16 |
| | A. Walne Zgromadzenie..... | str. 17 |
| | B. Rada Nadzorcza..... | str. 20 |
| | C. Zarząd..... | str. 22 |
| VII. | Gospodarka Spółdzielni..... | str. 24 |