

**STATUT**

**LESZCZYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI**  
**MIESZKANIOWEJ**  
**W LESZNI**

**TEKST JEDNOLITY**

*uwzględniający uchwalone zmiany do Statutu w dniu 21 czerwca 2018r. przez Walne Zgromadzenie Członków Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie.*

Zmiany zarejestrowano w KRS w Poznaniu dnia 30 sierpnia 2018 roku

# Dział I

## Postanowienia ogólne

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej "Spółdzielnią".

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Leszno, ul. Sułkowskiego 46.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

### § 3

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin i zapewnienie prawidłowej eksploatacji oraz właściwego stanu technicznego zasobów Spółdzielni.

### § 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
  - 3) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
  - 4) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
  - 5) działalność obiektów kulturalnych.
2. Do realizacji zadań określonych w ust. 1 Spółdzielnia:
  - 1) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, a także nie stanowiącymi mienia Spółdzielni,
  - 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
  - 4) prowadzi działalność usługową na potrzeby jej mieszkańców.

## Dział II

# Członkowie Spółdzielni, ich prawa i obowiązki

### Rozdział I

## Członkowie Spółdzielni

#### § 5

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;
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. 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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

## § 6

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 w/w ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust 2 lub 3 w/w ustawy, 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;
2. Przepis §5 ust. 1 i 3 statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu.

## § 7

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do

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

2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub roszczenie o ustanowienie ekspektatywy własności są zobowiązani w terminie 7 dni od zaistnienia w/w okoliczności, do złożenia w formie pisemnej karty informacyjnej zawierającej następujące jego dane:
  - 1) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
  - 2) datę urodzenia,
  - 3) adres lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 4) adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 3;
  - 5) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 6) numer telefonu.
3. Właściciel lokalu ubiegający się o członkostwo w Spółdzielni zobowiązany jest złożyć deklarację, która zawiera jego:
  - 1) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
  - 2) datę urodzenia,
  - 3) adres lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 4) adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 3;
  - 5) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 6) numer telefonu.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały w sprawie przyjęcia.
5. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 3) adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) wysokość wniesionych wkładów;

- 6) zmiany danych określonych w punktach 1-5;
- 7) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
- 8) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
- 9) adres e-mail.

## § 8

skreślony

## § 9

skreślony

## Rozdział II

### **Prawa i obowiązki członków**

## § 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni osobiście albo przez pełnomocnika, wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,

- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 10) prawo otrzymywania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
  - 11) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 12) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń i urządzeń oraz usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
    - przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - 19) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi prawo,
  - 20) korzystanie z innych praw określonych w ustawie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 10 i 13 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
  3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.

4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy niż 14 dni.
5. skreśla się
6. Kto będąc członkiem Zarządu, pełnomocnikiem albo likwidatorem wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że Spółdzielnia nie udostępnia członkowi odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlega karze grzywny.

## § 11

Członek jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w karcie informacyjnej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
- 3) skreśla się
- 4) w pełni pokrywać wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni oraz zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, a w szczególności: opłaty niezależne od Spółdzielni, spłaty odsetek i kredytu, gwarancji i poręczeń, koszty określenia odrębnej własności lokalu,
- 5) uczestniczyć w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 6) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 7) w pełni pokrywać wydatki związane z nabyciem przez Spółdzielnię własności lub praw użytkowania wieczystego, w tym także koszty uzupełnienia lub stworzenia dokumentacji technicznej,
- 8) ponieść koszty związane z przeniesieniem własności lokali, a w szczególności: podziału geodezyjnego, wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę, spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem, aktu notarialnego, podatku od czynności cywilnoprawnych, opłat skarbowych i kancelaryjnych, założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do tej księgi,
- 9) skreśla się,



- 10) uiszczać terminowo wymagane opłaty,
- 11) przestrzegać regulamin porządku domowego,
- 12) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody oraz zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

## Rozdział III

### Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze

#### § 12

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 to 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 z członkostwa, Zarząd jest zobowiązany 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 zobowiązana 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 wewnętrzzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej podjęcia. W przypadku, gdy statut przewiduje doręczenie uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem, termin 30 dni do odwołania rozpoczyna się od dnia doręczenia. Odwołanie powinno być

rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem Zarząd Spółdzielni doręcza odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## Rozdział IV

### **Wpisowe, udziały i wkłady**

§ 13

skreślony

§ 14

skreślony

§ 15

skreślony

§ 16

skreślony

## Dział III

### **Tytuły prawne do lokali**

#### Rozdział I

### **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

§ 17

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie.

Umowa winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. 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 jego części.  
Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.  
Umowy o najem lub bezpłatne używanie wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
5. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 § 40 Statutu.
6. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Przepis ten nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## Rozdział II

### **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i garażu**

#### § 18

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię niezwłocznie o nabyciu prawa.

## § 19

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. 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 prawa zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

## § 20

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części.

Jeżeli wynajem lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba niebędąca członkiem zobowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

## Rozdział III

### **Prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego i garażu**

## § 21

Spółdzielnia ustanawia na rzecz członków lub osób nie będących członkami odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego.

## § 22

skreślony

## § 23

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

## Rozdział IV

### **Najem lokali**

## § 24

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 25

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i garaże.
2. Tryb wynajmowania lokali użytkowych określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
3. Szczegółowe warunki wynajmu lokali użytkowych określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą.

## § 26

skreślony

§ 27

skreślony

§ 28

skreślony

## Dział IV

### **Przekształcenie tytułów prawnych do lokali**

§ 29

skreślony

§ 30

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 40 Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę o której mowa powyżej w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 31

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia

mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej 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 § 40 Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę o której mowa powyżej w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 32

skreślony

## Dział V

### **Zasady zaspokojenia potrzeb lokalowych członków**

§ 33

Do zaspokojenia potrzeb lokalowych członków, Spółdzielnia:

- 1) ustanawia na rzecz członka spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) skreślony,
- 3) ustanawia na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub garażu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 4) wynajmuje członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) skreśla się.

## § 34

skreślony

## § 35

1. Po odzyskaniu przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego, wolnego w sensie prawnym, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Tryb i zasady ustanawiania odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 36

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

## § 37

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w formie:
  - zamiany cywilnej,
  - zamiany spółdzielczej.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu.  
Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

## § 38

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni a osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi statutu.



## § 39

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

## Dział VI

### **Oplaty za użytkowanie lokali**

## § 40

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
- 1<sup>1</sup>. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust 1 i 2 obejmują koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody

i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz uczestniczyć w innych kosztach Zarządu tymi nieruchomościami a także uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i używaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlu.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2, 4 i 6 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
6. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlu. Osoby nie będące członkami spółdzielni nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności spółdzielni.
7. Za opłaty, o których mowa powyżej, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

#### § 41

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 40 jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu finansowo-gospodarczego,
  - 2) regulaminu rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali.
2. Plan kosztów oraz regulamin, o których mowa w ust. 1 zatwierdza Rada Nadzorcza.

## § 42

1. Opłaty, o których mowa w § 40 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków, osoby niebędące członkami i właściciele lokali nie będących członkami co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków, osoby niebędące członkami i właściciele lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze, własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienie. Dla użytkowników lokali mieszkalnych i garaży odsetek nie nalicza się w przypadku zapłaty do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc. W przypadku późniejszej wpłaty ustawowe odsetki za opóźnienie nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.

## Dział VII

### **Ustanie członkostwa i jego skutki**

#### Rozdział I

#### **Ustanie członkostwa**

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.

#### § 44

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.

#### § 45

skreślony

#### § 46

skreślony

#### § 47

skreślony

#### § 48

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

## Rozdział II

### **Wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu**

## § 49

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 40 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia 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 § 40 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przez 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.3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> 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.

## § 50

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. Umowy, o których mowa powyżej, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 51

1. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 50 statutu, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona o której mowa w §50 ust. 1 Statutu zamieszkiwała z byłym członkiem.
3. 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.
4. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, o którym mowa w ust.3, o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 40 Statutu.

#### § 52

skreślony

#### § 53

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 dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności lokalu.

W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznacza przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Własnościowe prawo do lokalu wygasa także w innych wypadkach wskazanych w ustawie i w statucie.

#### § 54

skreślony

#### § 55

skreślony

#### § 56

Spółdzielcze prawo do garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

## Rozdział III

### **Rozliczenia wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

#### § 57

1. W przypadku 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 uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na daną część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokali spółdzielni.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 58

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu spółdzielni.

#### § 59

skreślony

#### § 59A

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do garażu stosuje się tryb i zasady rozliczania wkładów przewidziane w statucie dla rozliczenia wkładów własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

## Dział VIII

### **Prawo do garażu z nowych inwestycji**

#### § 60

skreślony

#### § 61

skreślony



§ 62  
skreślony

§ 63  
skreślony

§ 64  
skreślony

§ 65  
skreślony

## Dział IX

# Organy Spółdzielni

### Rozdział I

## Postanowienia ogólne

#### § 66

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Do Rady Nadzorczej mogą być wybrani wyłącznie członkowie spółdzielni. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje także w głosowaniu tajnym.

- 2a. Wybory na członka Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Zarządu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi zwykłą większością głosów kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali największą ilość ważnie oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów.  
Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do Rady Nadzorczej i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni 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.
6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują następujące wynagrodzenie:
  - 1) przewodniczący Rady Nadzorczej w wysokości 60%,
  - 2) pozostali członkowie Rady Nadzorczej w wysokości 50%, minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
7. Wynagrodzenie wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
8. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom organu nie przysługuje.

## Rozdział II

### Walne Zgromadzenie

#### § 67

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

#### § 68

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
2. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego pełnomocnika.
- 3<sup>1</sup>. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
4. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

#### § 69

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 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 absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 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) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 11) skreślony
- 12) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz uchylanie uchwały Rady Nadzorczej o zawieszeniu jej członka w pełnieniu czynności,
- 13) podejmowanie uchwał o przystąpieniu do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz wystąpieniu z nich,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

#### § 70

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 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 czasie, aby mogło się odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.

#### § 71

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem zebrania:
  - członkowie Spółdzielni,

- związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
  3. Zawiadomienie następuje poprzez :
    - a) wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni,
    - b) zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni,
    - c) wywieszenie kopii ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni,
    - d) włożenie kopii ogłoszeń do skrzynek pocztowych członków Spółdzielni.
  4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
  5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
  6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
  7. skreśla się
  8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

## § 72

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwał o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.

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 jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych uprawnionych do głosowania.  
Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.  
Przy obliczaniu głosów uwzględnia się tylko głosy oddane "za" i "przeciw".
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/3 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały:
  - 1) większością 3/4 głosów w sprawie likwidacji Spółdzielni oraz w sprawie przywrócenia jej działalności w przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji,
  - 2) większością 2/3 głosów w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią,
  - 3) większością 2/3 głosów w sprawie zmian statutu,
  - 4) większością 2/3 głosów w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej.
 W przypadkach określonych w punktach 1 i 2 wymagana jest obecność co najmniej połowy uprawnionych do głosowania.

### § 73

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 dobrymi obyczajami lub godząca 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. 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.

6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
7. Prawomocne orzeczenie, o którym mowa w ust. 6 winno być podane do wiadomości członków na piśmie w terminie siedmiu dni od daty wpływu do Spółdzielni, poprzez rozwieszenie na klatkach schodowych i podanie informacji na stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 74

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz.
3. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisję mandatowo – skrutacyjną, w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy:

    - a) sprawdzanie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
    - b) sprawdzanie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
  - 2) Komisję wyborczą w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy sporządzanie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości,
  - 3) Komisję wnioskową w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.

4. Komisję wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

#### § 74 A

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządowi głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.

Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

- sposobu głosowania,
- głosowania bez dyskusji,
- zakończenia dyskusji,
- zamknięcia listy mówców,
- zarządzenia przerwy.



8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy, jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

#### § 74 B

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

#### § 74 C

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 9, spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz pełnomocnicy osób prawnych, którzy biorą udział w Walnym Zgromadzeniu.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
6. Zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej składa się na piśmie w siedzibie Spółdzielni w terminie do 7 dni przed datą Walnego Zgromadzenia Członków. Zgłoszenie musi zawierać imię, nazwisko i adres kandydata oraz podpisy poparcia przez co najmniej 10 członków.

7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej dokonują swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
  - zatrudnienia w Spółdzielni,
  - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - zalegania z wnoszeniem opłat na rzecz Spółdzielni,
  - liczby kadencji pełnionej w Radzie nadzorczej.Członkowie mogą zadawać kandydatom pytania.
8. Komisja Wyborcza weryfikuje zgłoszenia i po sprawdzeniu obecności kandydatów, i potwierdzeniu przez nich zgody na kandydowanie, sporządza ostateczną listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
9. Członkowie komisji mandatowo – skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych lub elektronicznie. Nazwiska i imiona kandydatów umieszczone są w kolejności alfabetycznej. W przypadku głosowania za pomocą karty wyborczej, głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej. W przypadku urządzenia elektronicznego wg instrukcji podanej przed głosowaniem.
11. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów na których nie głosuje.
12. Głos jest nieważny jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez komisję wyborczą,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie nadzorczej.
13. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo – skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
14. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponownie wybory spośród tych kandydatów. Do Rady nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 71 przerwane Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą, o której mowa w ust. 1.

#### § 75

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

### Rozdział III

## **Rada Nadzorcza**

#### § 76

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 77

Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni.

#### § 78

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.

#### § 79

skreślony

#### § 80

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) zrzeczenie się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

#### § 81

W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zasady konkurencyjności Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności. W takim przypadku Zarząd zwołuje w terminie 3 tygodni od powzięcia uchwały Walne Zgromadzenie, które orzeka o odwołaniu członka Rady Nadzorczej bądź o uchyleniu uchwały o zawieszeniu.

#### § 82

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru do końca kadencji Rady Nadzorczej- innego członka Rady Nadzorczej.

#### § 83

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań,
    - 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 lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
  - 4) podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności w wypadku określonym w art. 56 § 3 prawa spółdzielczego,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,

- 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 zasad rozliczania kosztów budowy,
- 11) uchwalanie regulaminu porządku domowego Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie,
- 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 13) uchwalanie regulaminu szczegółowych zasad najmu lokali mieszalnych, użytkowych i garaży,
- 14) skreślony
- 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w statucie,
- 18) skreślony,
- 19) uchwalanie regulaminu określającego zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami i najemcami zdającymi lokale,
- 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
- 21) wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego,
- 22) uchwalanie regulaminów przetargów na dostawy i usługi zlecane obcym wykonawcom,
- 23) uchwalanie Regulaminu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej,
- 24) uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasady gospodarki finansowej,
- 25) uchwalanie Regulaminu rozliczania energii elektrycznej w garażach,
- 26) uchwalanie Regulaminu rozliczenia kosztów wody i odprowadzania ścieków,
- 27) uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania,
- 28) uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów podgrzania wody,
- 29) uchwalanie regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie,

- 30) uchwalanie Regulaminu Wyboru Zarządu,
  - 31) uchwalania innych Regulaminów w sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej wskazanych w ustawie i statucie.
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 sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 84

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, lub w razie nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia 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 dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 85

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu.

#### § 86

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego dwaj zastępcy, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

#### § 87

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

#### § 88

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

## Rozdział IV

### Zarząd

#### § 89

1. Rada Nadzorcza wybiera Zarząd w liczbie do trzech osób, w tym prezesa i do dwóch jego zastępców i ustala im wynagrodzenie. Zasady i tryb wyboru członków Zarządu, w tym wymagania zawodowe i kwalifikacje kandydatów na członków Zarządu, określa Regulamin Wyboru Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu, ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (§ 72 ust.1).  
Odwołanie członka wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie umowy o pracę, rozwiązania umowy o pracę dokonuje Rada Nadzorcza .

#### § 90

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 zawierania umów o ustanowieniu prawa do lokali mieszkalnych i garaży jak również wynajmu lokali,
  - 2) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 3) sporządzanie projektów planów finansowo-gospodarczych,
  - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 6) sporządzenie rocznych sprawozdań oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
  - 11) prowadzenie odrębnie dla każdej nieruchomości:
    - a) ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
    - b) ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na poszczególne nieruchomości.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej.
  4. Zarząd powinien poinformować Radę Nadzorczą o zaskarżeniu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków i uchwał Rady Nadzorczej.

#### § 91

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między 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.

#### § 92

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 kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 93



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 szczegółowych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej działalności organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzednio zgody Rady Nadzorczej.

## Rozdział V

### **Zebrania Grup Członkowskich**

§ 94

skreślony

§ 95

skreślony

§ 96

skreślony

## Dział X

### **Gospodarka finansowa Spółdzielni**

§ 97

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie statutu, ustawy z dn. 16.09.1982r. Prawo spółdzielczego (Dz. U. z 1995r., nr 54, poz. 54 z poz. zm.) ustawy z dn. 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r., nr 4, poz. 27 z póź. zm.)

§ 98

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,

- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy,
  - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1-3 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 99

1. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona w części dotyczącej pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej:
  - na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni;
  - na pokrycie wydatków związanych z prowadzeniem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
  - na zwiększenie funduszu remontowego;
  - na zwiększenie funduszu zasobowego.

#### § 100

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:

- 1) z funduszu zasobowego,
- 2) z funduszu udziałowego,
- 3) z funduszu remontowego.

#### § 101

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy - Prawo spółdzielcze.
2. W sprawach prowadzenia rachunkowości Spółdzielni obowiązują odrębne przepisy.

## Dział XI

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 102

skreślony

§ 103

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem wpisu ich do KRS.

## Spis Treści

<b>STATUT LESZCZYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LESZNIE</b>	
<b><u>TEKST JEDNOLITY</u></b> .....	<b>1</b>
<b><u>DZIAŁ I</u></b> .....	<b>2</b>
<b><u>POSTANOWIENIA OGÓLNE</u></b> .....	<b>2</b>
<b><u>DZIAŁ II</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI</u></b> .....	<b>3</b>
<u>ROZDZIAŁ I</u> .....	3
<u>CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI</u> .....	3
<u>ROZDZIAŁ II</u> .....	6
<u>PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW</u> .....	6
<u>ROZDZIAŁ III</u> .....	9
<u>POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ-SPÓŁDZIELCZE</u> .....	9
<u>ROZDZIAŁ IV</u> .....	10
<u>WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY</u> .....	10
<b><u>DZIAŁ III</u></b> .....	<b>10</b>
<b><u>TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI</u></b> .....	<b>10</b>
<u>ROZDZIAŁ I</u> .....	10
<u>SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO</u> .....	10
<u>ROZDZIAŁ II</u> .....	11
<u>SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO</u> <b>I</b>	
<u>GARAŻU</u> .....	11
<u>ROZDZIAŁ III</u> .....	12
<u>PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI DO LOKALU MIESZKALNEGO I GARAŻU</u> .....	12
<u>ROZDZIAŁ IV</u> .....	13
<u>NAJEM LOKALI</u> .....	13
<b><u>DZIAŁ IV</u></b> .....	<b>14</b>
<b><u>PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI</u></b> .....	<b>14</b>
<b><u>DZIAŁ V</u></b> .....	<b>15</b>
<b><u>ZASADY ZASPOKOJENIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW</u></b> .....	<b>15</b>
<b><u>DZIAŁ VI</u></b> .....	<b>17</b>

<b><u>OPLĄTY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI</u></b> .....	<b>17</b>
<b><u>DZIAŁ VII</u></b> .....	<b>19</b>
<b><u>USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI</u></b> .....	<b>19</b>
<u>ROZDZIAŁ I</u> .....	19
<u>USTANIE CZŁONKOSTWA</u> .....	19
<u>ROZDZIAŁ II</u> .....	20
<u>WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU</u> .....	20
<u>ROZDZIAŁ III</u> .....	23
<u>ROZLICZENIA WKŁADÓW W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU</u> .....	23
<b><u>DZIAŁ VIII</u></b> .....	<b>24</b>
<b><u>PRAWO DO GARAŻU Z NOWYCH INWESTYCJI</u></b> .....	<b>24</b>
<b><u>DZIAŁ IX</u></b> .....	<b>25</b>
<b><u>ORGANY SPÓŁDZIELNI</u></b> .....	<b>25</b>
<u>ROZDZIAŁ I</u> .....	25
<u>POSTANOWIENIA OGÓLNE</u> .....	25
<u>ROZDZIAŁ II WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW</u> .....	27
<u>ROZDZIAŁ III</u> .....	35
<u>RADA NADZORCZA</u> .....	35
<u>ROZDZIAŁ IV</u> .....	39
<u>ZARZĄD</u> .....	39
<u>ROZDZIAŁ V</u> .....	41
<u>ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH</u> .....	41
<b><u>DZIAŁ X</u></b> .....	<b>41</b>
<b><u>GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI</u></b> .....	<b>41</b>
<b><u>DZIAŁ XI</u></b> .....	<b>43</b>
<b><u>PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE</u></b> .....	<b>43</b>
<b><u>SPIS TREŚCI</u></b> .....	<b>44</b>