



STATUT

PRUSZKOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Jednolity tekst

Pruszków, dnia 19.06.2018 r.

SPIS TREŚCI

	Strona
I. Postanowienia ogólne	3
II. Członkowie, ich prawa i obowiązki	4
A. Członkostwo w Spółdzielni	4
B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków	6
C. Prawa i obowiązki członków	7
E. Ustanie członkostwa	9
III. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze	10
IV. Tytuły prawne do lokali	11
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	11
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	16
D. Prawo odrębnej własności lokalu	18
E. Najem lokali	21
V. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	21
A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	21
C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni, przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego), lokalu użytkowego, garażu.	23
D. Przekształcenie najmu lokali .	24
VI. Zamiana lokali	25
VII. Zarządzanie nieruchomościami	26
VIII. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	31
A. Zasady ogólne	31
B. Wkłady mieszkaniowe	32
C. Wkłady budowlane	32
IX. Organy Spółdzielni	34
A. Walne Zgromadzenie	35
B. Rada Nadzorcza	40
C. Zarząd	49
X. Gospodarka Spółdzielni	46
XI. Postanowienia końcowe	49

STATUT PRUSZKOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Pruszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest Pruszków.

§ 3

1. Spółdzielnia jest członkiem Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej, zwanego dalej Związkiem.

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- 1) zarejestrowanego Statutu,
- 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017 r., poz. 1560 i 1596),
- 3) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845) zwanej dalej usm,
- 4) innych ustaw.

3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- 2) roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 3) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- 4) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
- 5) działalność obiektów kulturalnych.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienie 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 budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 8) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo- kulturalnej.

3. Dla realizacji zadań określonych w § 4 ust 1 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) prowadzi działalność społeczną i oświatowo - kulturalną.

4. Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

5. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.

6. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

7. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącymi członkami Spółdzielni. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności o której mowa, jest Walne Zgromadzenie.

II. Członkowie, ich prawa i obowiązki.

A. Członkostwo w Spółdzielni.

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub 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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Przepis ust. 1 - 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ usm.

5. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

6. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.

7. Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w pkt 5, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

8. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

9. 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 12 miesięcy, na wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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.

10. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu lub najemcy, o którym mowa w ust. 5 i 6, podlegających przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 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 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
- 7) nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem art. 3 usm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 14 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa,
- 8) jeżeli nabycie, o którym mowa ust. 7 nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.

§ 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu (najemcę lokalu w budynku przejętym przez Spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego) jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności, w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

1) Deklaracja powinna zawierać:

- a) imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
- b) NIP osoby prawnej, PESEL osoby fizycznej,
- c) adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
- d) miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
- e) adres korespondencyjny,
- f) dane kontaktowe: nr telefonu, email.

2. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności- deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

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 Zarządu o przyjęciu.

5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 8 ust. 1 statutu.

6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4-ch tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

7. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

8. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3-ch miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

C. Prawa i obowiązki członków.

§ 9

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
2. Prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
3. Prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Skreślony.
5. Prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz prawo zaznajamiania się z regulaminami wydanymi na jego podstawie.
6. Prawo otrzymywania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni.
7. Prawo do zaznajamiania się z protokołem lustracji i rocznymi sprawozdaniami finansowymi, a także prawo do otrzymywania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
8. Prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia.
9. Prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw.
10. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w punkcie 6, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy niż 30 dni.
 - 1) 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 uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 - 2) odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie,
 - 3) koszty wydania kopii dokumentu ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty określa Zarząd Spółdzielni.
11. Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał i w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w sposób i w terminach określonych w statucie.
12. Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni.
13. Prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy.
14. Prawo przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

15. Prawo żądania przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
16. Prawo żądania przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych.
17. Prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową o budowę tego lokalu.
18. Prawo przeglądania w lokalu Spółdzielni rejestru członków. Rejestr członków może zawierać również informacje o zadłużeniach członka wobec Spółdzielni.
19. Prawo osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni rozpatrujących jego sprawę.
20. Prawo korzystania z innych praw przewidzianych w Statucie.
21. Prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
22. Prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 10

Członek obowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
3. uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
5. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
6. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
7. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
8. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub przydziale,
9. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
10. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
11. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
12. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,

13. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,

14. niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,

15. zawiadamiać o zmianie adresu zamieszkania lub do doręczeń korespondencji,

16. wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

Tytuł D skreśla się

§ 11 skreślony

E. Ustanie członkostwa.

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia z 30 dniowym wypowiedzeniem członka będącego właścicielem lokalu, założycielem Spółdzielni.
- 2) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni, zbycie przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia Sądu,
- 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 5) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 6) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 7) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 8) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 9) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 usm.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również w przypadkach:

- 1) podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ usm, stanowiącej że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały,
- 2) w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością

wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy,

3) jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą do uzyskania członkostwa w Spółdzielni, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu.

§§ 13 – 16 skreślone

§ 17

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§§ 18 – 20 skreślone

III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 21

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może się odwołać w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 22

1. Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia.
3. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

5. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni.

6. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 23

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

3. Członek może dochodzić swoich praw w postępowaniu sądowym. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

IV. Tytuły prawne do lokali.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 24

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.

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

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 25

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 26

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

§ 27

Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 28

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu spółdzielczego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.

§ 29

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 30

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać 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 oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.

3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 31

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, z którą jest zawarta lub przez Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 30 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 32

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 30 Statutu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał Sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 91 statutu.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 30 statutu.

§ 33

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 91 statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed Sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed Sądem drugiej instancji, członek spółdzielni uiszcza 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 z chwilą, gdy orzeczenie Sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² usm stanie się prawomocne. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ usm,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 33¹

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nie uiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nie uiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
3. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nie uiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 roku spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nie uiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 34

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

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

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

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

6. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 usm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 usm, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

7. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał Sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 91 statutu.

§§ 35 – 36 skreślone

§ 37

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy.

2. Odzyskany przez Spółdzielnię wolny w sensie prawnym lokal może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu w terminie 3 miesięcy.
5. O przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach administracji spółdzielczej, oraz publikuje ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
6. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 38 skreślony

§ 39

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych elementów umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu, dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§§ 40 – 42 skreślone

§ 43

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 44

skreślony

§ 45

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni, w terminie 1 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 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

§ 46

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 87 ust-y

1 – 3, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 47

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

3. Przez byłego członka, o którym mowa w punkcie 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 48

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

§ 49

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu 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 obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 50

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹ – 17¹³ i art. 17¹⁶ – 17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

Tytuł „C” skreśla się.

§§ 51 – 53
skreślone

D. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 54

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
- 6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,

7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust. 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 55

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 54 statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 56

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 54 ust. 1 statutu lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 54 ust. 1 statutu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 54 pkt 1 i 5 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

§ 57

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 54 ust. 1 statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą, o której mowa w § 54 ust. 1 statutu, albo nabywcą ekspektatywy własności, a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na

żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu art. 21 ust. 1 usm.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 54 ust. 1 statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 91 statutu.

§ 58

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 59

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 60

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W 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. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

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

§ 61

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 62

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, któremu lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 63

Przepisy § 54 – 62 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

E. Najem lokali.

§ 64

1. Spółdzielnia może wynajmować wolne w sensie prawnym osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.
2. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
3. Tryb wynajmowania lokali określa Rada Nadzorcza.
4. Warunki wynajmu lokali określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
5. Skreśla się..
6. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga Uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana do realizacji uprawnień najemców, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikające z art. 39 usm.

V. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

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

§ 65

skreślony

§ 66

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przekształcenia dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 67
skreślony

Tytuł B. skreśla się

§ 68

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

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego części przypadającej na jego lokal, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

3) 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.VIII. 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni,

4) skreślony.

§ 69

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 70

1. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 68 statutu, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

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

§ 71

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) skreśla się,
- 3) skreśla się,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 91,
- 5) Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21.VIII.1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowanie wieczyste gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 72

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 68 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci, i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy

o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet gdy, żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni, w tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 usm dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu

nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o rozszczeniu rozstrzygał Sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 91 statutu.

§ 73

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

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

§ 74

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 75

1. Do istniejących w dniu 24.04.2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ ustanowionego ustawą z dnia 19.12.2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt. 1 stosuje się odpowiednio,

- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

D. Przekształcenie najmu lokali.

§ 76

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia, jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
2. Jeżeli Spółdzielnia nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1 nieodpłatnie, najemca powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

§ 77

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu, po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 78 skreślony

VI. Zamiana lokali.

§ 79

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 lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.

§ 80

Zamiana spółdzielczych lokali może występować w formie zamiany cywilnej i zamiany spółdzielczej.

§ 81

Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinne) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 82

Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu.

§ 83

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 – gminy wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 84

Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych (domów jednorodzinnych), lokali użytkowych, garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 85

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu

zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

VII. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 86

1. 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 usm.

Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

3. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

4. 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.

5. 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.

6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 usm. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

8. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 5:

1) ustaje członkostwo właścicieli lokali,

2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe

nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.

9. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:

- 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
- 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.

10. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 87

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, jeżeli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
5. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
6. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 5, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.
7. Członek Spółdzielni nie jest uprawniony do samowolnego potrącania należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

§ 88

1. Uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:

- 1)określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
- 2)określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3)różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4)możliwość zróżnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- 5)zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości lokali.

2.Uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:

- 1)jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2)fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
- 3)okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4)stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5)stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6)terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 89

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokali w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 2) naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych, syfonów i wężyków giętkich łączących urządzenia z instalacją, osprzętu elektrycznego i aparatu domofonowego,
 - 3) malowania ścian i sufitów lokalu z naprawą uszkodzonych tynków,
 - 4) wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 5) malowania loggii i balkonów wraz ze ślusarką oraz wymiany elementów osłonowych.
- 2.Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka i osób nie będących członkami lub osób z nimi zamieszkałych, obciąża te osoby.
4. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może zdecydować o częściowym pokryciu kosztów przy wymianie okien członkowi Spółdzielni.
5. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w ust. 1 są finansowane ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
6. Finansowanie remontów określonych w ust. 5 jest finansowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo - finansowych ustalonych przez Radę Nadzorczą.
 - 1) Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
 - 2) uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 8 lat lub w skali realizacji jednego przedsięwzięcia (ocieplania budynków, wymiana instalacji).

§ 90

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu, do dnia jego opuszczenia, wносить odszkodowanie w wysokości kosztów eksploatacji lokalu ponoszonych przez Spółdzielnię.

§ 91

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywanie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewaniem wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymanie nieruchomości czynsze najmu ustanowione według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów działalności, której lokale te służą.
7. Opłaty, o których mowa w ust. 1 – 5 wnosi się, co miesiąc z góry do 20 każdego miesiąca:
 - a) od nie wpłaconych w terminie opłat za użytkowanie lokalu Spółdzielni pobierane są odsetki ustawowe za opóźnienie,
 - b) w uzasadnionych wypadkach Zarząd może odstąpić od pobierania odsetek,
 - c) opłaty za lokale postawione do dyspozycji przed dniem 15-tym każdego miesiąca – pobiera się za cały miesiąc, zaś po 15-tym za pół miesiąca.
8. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 2, 4 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 2, 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
10. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wstąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 92

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni tylko wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno- użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykonania jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

VIII. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

A. Zasady ogólne.

§ 93

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali oraz wnoszenia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.
2. Skreśla się.

§ 94

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 92 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej - wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy ostateczne po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia, ale nie później niż 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania. Podstawą są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, zawierającego:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - b) określenie rodzajowe kosztów zaliczonych jako koszty danej inwestycji,
 - c) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - d) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowych – wyłączanych, jeśli takie są budowane w budynku mieszkalnym,
 - e) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich

- powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki),
- f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cen funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjności).
2. Zasady rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo wybudowanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorczą.

§ 95

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 93, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach

o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 96

Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

B. Wkłady mieszkaniowe.

§ 97

skreślony

§ 98

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 99

Osoba, uzyskująca prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

C. Wkłady budowlane.

§ 100

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 usm, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

§ 101

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu nie istnieją roszczenia określone w § 36 statutu.

2. O przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszanie ogłoszeń w budynkach administracji spółdzielczej oraz publikuje ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

5. Członek uzyskujący w trybie, o którym mowa w ust. 2 prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w „Domu Złotego Wieku” Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 102

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu 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 których mowa w art. 10 ust. 2 usm.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nie opróżnienia lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

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

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

§ 103
skreślony

.Tytuł D skreśla się

§§ 104 – 106
skreślony

IX. Organy Spółdzielni.

§ 107

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieranych organów wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielczy 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 regulaminy wydane na jego podstawie.

A. Walne Zgromadzenie.

§ 108

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Skreślony.

§ 109

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
7. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
9. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
10. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 110

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 2) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 5) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,

- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) skreśla się,
- 15) skreśla się.
- 16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 17) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 18) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 111

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku 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 zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

§ 112

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - członkowie Spółdzielni,
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia (poszczególnych jego części) Zarząd wywiesza na tablicach informacyjnych wszystkich klatek schodowych w budynkach mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni oraz umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą

przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłoszenia kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Projekty uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądań, o których mowa w ust. 4 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszany przez członków Spółdzielni musi być podpisany, przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 113

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzednim.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie 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. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady.
5. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały, o odwołanie członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni.
7. Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji wskutek zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych większością $\frac{3}{4}$ głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach w odstępie co najmniej 2 tygodni.
8. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 114

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni i Zarząd Spółdzielni mogą zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu.

§ 115

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz, asesor. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej. Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia prowadzi obrady zgodnie z porządkiem obrad.
2. Skreślony.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

- 1) Komisja Mandatowo –Skrutacyjna, w składzie 5 osób.

Do zadań komisji należy:

- a. sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
- b. sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- c. dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
- d. sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw osób fizycznych.

- 2) Komisja Wnioskowa w składzie 3 osób.

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

- a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - b) wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,
- 3) inne komisje w miarę potrzeby.

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

6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 115¹

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli 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 taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 115²

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni, lub być określona zdarzeniem.
2. Zarząd zobowiązany jest do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 115³

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

§ 115⁴

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za Uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 116

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokółów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

B. Rada Nadzorcza.

§ 117

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 118

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

§ 119

Członków do Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 120

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

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 osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych zgłoszeni w trybie § 112 ust. 3 statutu.
4. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 112 ust. 3 statutu.
6. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:

- imienia i nazwiska osób zgłaszających,
- imienia i nazwiska kandydata wraz z jego zgodą na kandydowanie.

Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej lub Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przed głosowaniem dokonują prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:

- pracy zawodowej i społecznej,
- prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
- liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenie wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust.8.

9. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Głosujący stawia przy nazwisku kandydata, na którego głosuje znak „x” lub „+”

Głos jest nieważny, jeżeli:

- a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
- b) karta wyborcza jest przekreślona,
- c) zawiera więcej nazwisk przy których postawiono znak „x” lub „+” niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej określona w § 118 ust. 1 statutu.

11. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

12. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
13. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
14. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów o wejściu w skład Rady Nadzorczej określonego kandydata rozstrzyga losowanie.

§ 121

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przez upływem kadencji następuje w przypadkach:

- A. odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia,
- B. zrzeczenia się mandatu,
- C. ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 122

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka. Kadencja wybranego członka upływa z końcem kadencji członka, który utracił mandat.

§ 123

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programu działalności społecznej i oświatowo- kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdania finansowego,
 - 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 nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,

- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach – do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 9) skreśla się,
 - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 13) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za używanie lokali,
 - 16) ustalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody,
 - 17) uchwalanie regulaminu:
 - porządku domowego,
 - regulaminu Zarządu,
 - Komisji Rady,
 - 18) ustanowienie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
 - 19) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 20) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 22) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych.
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. Skreśla się.

§ 124

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje dotychczasowy Przewodniczący Rady Nadzorczej. W przypadku nie zwołania pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej przez dotychczasowego przewodniczącego Rady w terminie 14 dni, pierwsze posiedzenie Rady zwołuje najstarszy wiekiem członek Rady Nadzorczej „senior”.
3. Nadzwyczajne 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.

§ 125

W posiedzeniach 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.

§ 126

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Prezydium organizuje pracę Rady.
3. Członkowi Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w wysokości:
 - Przewodniczący Rady – 70%
 - Z-ca Przewodniczącego, Sekretarz, Przewodniczący Komisji – 60%
 - Pozostali Członkowie – 50%minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
Wynagrodzenie wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń. Warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu, na które w danym miesiącu został zaproszony, chyba, że nieobecność członka jest usprawiedliwiona. Jeżeli w danym miesiącu nie było żadnego posiedzenia to wynagrodzenie za dany miesiąc nie przysługuje.

§ 127

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd.

§ 128

1. Zarząd składa się z 3 osób – Prezesa i jego dwóch zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Prezes organizuje pracę Zarządu i kieruje jego działalnością.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium. Ponadto Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i przedstawicielem na Walne Zgromadzenie.

§ 129

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie Spółdzielni innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni: właścicieli lokali, o których mowa w art. 48 ust. 1 usm,
 - 2) podejmowanie czynności (uchwał, decyzji, stwierdzenia, przyjęcia do wiadomości) utraty, ustania oraz powstania członkostwa,
 - 3) zawieranie umów: o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, zawieranie umów z użytkownikami lokali,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych,
 - 5) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności oświatowej-kulturalnej,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) współdziałanie z lokalnymi organami administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 130

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, w okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu.

§ 131

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.

§ 132

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa, o którym mowa w ust 1 wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 133

1. 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.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust 1 i 2, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności,
4. Skreśla się.

Tytuł D - skreśla się.

§ 134

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§§ 135 -140 skreślone

X. Gospodarka Spółdzielni.

§ 141

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości w roku następnym.
3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
4. Spółdzielnia może zaciągać kredyty na działalność inwestycyjną.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
6. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 142

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy - środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 09 września 2017 r.
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy następujący fundusz celowy:
 - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

5. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest na zasadach określonych w ustawie o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.
6. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.
7. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia przeznacza na:
 - a) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - b) działalność społeczną i oświatowo - kulturalną.

§ 143

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów i postanowień statutu.

§ 144

Wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza.

§ 145 skreślony

§ 146

1. Gospodarka Spółdzielni obejmuje zadania w zakresie:
 - 1) inwestycji,
 - 2) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
 - 4) bieżącej działalności ogólnej.
2. Koszty prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej podlegają rozliczeniu na członków Spółdzielni i są ujmowane w ramach opłat członków za używanie lokali.
Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami mogą korzystać odpłatnie z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 147

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokryciu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a części przekraczające te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej.

§ 148

1. Członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu w zasobach PSM mogą uczestniczyć w podziale majątku Spółdzielni w razie jej likwidacji. Zasady podziału ustala Walne Zgromadzenie.
2. Uprawnionymi do udziału w majątku Spółdzielni są osoby wymienione w pkt 1, będące członkami Spółdzielni w dacie wpisania otwarcia likwidacji Spółdzielni w rejestrze.
3. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do majątku Spółdzielni.
4. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
5. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegając przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i przepisom kodeksu cywilnego.

§ 149

Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej jeden raz na 3 lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

XI. Postanowienia końcowe.

§ 150

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany w Statucie wchodzi w życie z dniem zarejestrowania.

§ 118 wchodzi w życie po upływie obecnej kadencji Rady Nadzorczej.

Niniejszy Statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 września 2018 r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy.

W Statucie uchwalonym 03.09.2010 r. uwzględniono zmiany uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli PSM w latach 2005, 2006, 2007, 2010.

Uwzględniono także zmiany wprowadzone przez Walne Zgromadzenie w roku 2014 r., 2016 r. i 2018 r. i zmieniono postanowieniem Sądu.