

Rozdział I. Postanowienia ogólne.**§ 1.**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Warszawie, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
3. Spółdzielnia działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r. poz. 1285) zwanej dalej „Prawo spółdzielcze”,
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845) zwanej dalej „usm”
 - 3) innych ustaw.

§ 2.

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przez lokale o innym przeznaczeniu rozumie się:
 - lokale użytkowe,
 - garaże,
 - miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.wraz z niezbędną infrastrukturą.

§ 3.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) – **wykreślony**
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, znajdujących się w tych budynkach, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 6) budowanie, nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) udzielanie pomocy członkom w organizacji parkingów i miejsc postojowych.

§ 4.

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.
4. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność związaną bezpośrednio z realizacją celu określonego w § 2 ust. 1 statutu, a w szczególności:
 - 1) prowadzić działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,

- 2) wykonywać usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego, na potrzeby własne i osób trzecich,
 - 3) prowadzić działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych,
 - 4) tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych oraz związków spółdzielczych,
 - 5) prowadzić działalność społeczno-kulturalną na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin.
5. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 4 pkt 1-3 Spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz inne określone w statucie.

Rozdział II. Członkowie Spółdzielni – ich prawa i obowiązki

§ 5.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 5 i 6;
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer NIP i PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę oraz adres.
4. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską podpisuje jego przedstawiciel ustawowy.
5. Forma przewidziana w ust. 3 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
6. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
7. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

§ 7.

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków Spółdzielni jest Zarząd.
2. Decyzją Zarządu w przedmiocie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest podejmowana w formie uchwały.
3. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

§ 8.

1. Decyzja o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
2. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 9.

1. Członkowi Spółdzielni zasłużonemu dla jej rozwoju może być przyznany tytuł „Zasłużonego Członka Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie”.
2. Tytuł „Zasłużonego Członka Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie” przyznaje Walne Zgromadzenie na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowy tryb przyznawania tytułu, o którym mowa w ust. 1 i 2, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 10.

1. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni wynikające z członkostwa są dla wszystkich członków Spółdzielni równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1) używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, wraz z pomieszczeniami przynależnymi, uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
 - 2) **-wykreślono,**
 - 3) żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 4) żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu,

- 5) uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą w Spółdzielni umową o budowę tego lokalu,
 - 6) korzystania z wszelkich urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności oraz udziału w nadwyżce bilansowej,
 - 7) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 8) czynnego i biernego prawa wyborczego, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 9) a) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 3,
b) -wykreślono,
 - 10) zaznajamiania się w lokalu Spółdzielni z:
 - a) rejestrem członków Spółdzielni,
 - b) protokołami obrad i uchwałami organów Spółdzielni,
 - c) rocznymi sprawozdaniami finansowymi i protokołami lustracji,
 - d) własnymi aktami członkowskimi,
 - e) umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniami zawartymi w ust. 3,
 - 11) uzyskania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
 - 12) zapoznania się z kalkulacją kosztów stanowiących podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokalu,
 - 13) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka Spółdzielni,
 - 14) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz dotyczących zasadności zmiany opłat,
 - 15) zaskarżenia na drodze sądowej ustalonej wysokości opłat,
 - 16) osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni rozpatrujących jego sprawę oraz korzystania z pomocy pełnomocnika,
 - 17) ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 18) uzyskiwania zaświadczeń o stanie, wartości i wielkości zajmowanego lokalu.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi Spółdzielni wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, o których mowa w ust. 2 pkt 10 lit. e, jeżeli to naruszałoby prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek Spółdzielni wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek Spółdzielni może złożyć, w terminie 7 dni od doręczenia pisemnej odmowy, wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.
4. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 9, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

§ 11.

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest:
 - 1) wnieść opłatę na działalność społeczno – kulturalną,
 - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
 - 3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
 - 4) terminowo uiszczać należne opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, zgodnie z § 51 ,

- 5) wykorzystywać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać go w należyłym stanie, zgodnie z postanowieniami regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego,
 - 6) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni w szczególności z tytułu spłaty kredytów i odsetek oraz środków własnych Spółdzielni przejściowo zaangażowanych w finansowanie prowadzonych przedsięwzięć i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych, zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą,
 - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę oraz korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
 - 8) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
 - 9) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 10) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.
 - 11) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal, w przypadkach określonych w regulaminie użytkowania lokali i zasad porządku domowego.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

§ 12.

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść
 - 1) opłatę na działalność społeczno – kulturalną:
 - a) 50, - zł osoba fizyczna,
 - b) 500, - zł osoba prawna.
2. **-wykreślony**
3. Opłatę wymienioną w ust. 1 członek jest zobowiązany wnieść do Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni lub uzyskania członkostwa z mocy prawa.
4. **-wykreślony**
5. Opłata na działalność społeczno-kulturalną nie podlega zwrotowi.
6. **-wykreślony**

§ 12¹

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków Spółdzielni będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków Spółdzielni lub powstania stosunku członkostwa, datę wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania, wysokość zadłużenia członka.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka Spółdzielni lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Członek Spółdzielni nie ma prawa dokonywania wypisu z rejestru. Spółdzielnia nie jest obowiązana do dokonywania odpisów z rejestru i wydawania ich członkom Spółdzielni.

§ 13.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 47.

§ 14.

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

§ 15.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 usm.
2. Jeżeli członkowi Spółdzielni przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 16. - wykreślony

§ 17. - wykreślony

§ 18.

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania. Decyzje w sprawie skreślenia z rejestru podejmuje Zarząd.

Rozdział III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 19.

Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa są rozstrzygane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od daty ich złożenia. O uchwale Zarządu członek Spółdzielni zostaje zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Decyzja odmowna zawiera uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania od uchwały w przewidzianym terminie i o skutkach jego niezachowania.

§ 20.

1. Od uchwał w sprawach wewnątrzspółdzielczych każdemu członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do organu nadrzędnego w terminie 30 dni od daty zawiadomienia, i tak:
 - od uchwały Zarządu przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej,
 - od uchwały podjętej w I instancji przez Radę Nadzorczą przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Jeżeli odwołanie nie zostanie wniesione – uchwała staje się ostateczna.
2. Odwołanie wniesione do Rady Nadzorczej rozpatrywane jest przez Radę nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.
3. Odwołanie wniesione do Walnego Zgromadzenia rozpatrywane jest na najbliższym Zgromadzeniu.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 1, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem, co najmniej na 7 dni przed tym terminem. Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony o terminie nie przybędzie na obrady, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.

6. O sposobie załatwienia odwołania należy zawiadomić zainteresowanego w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały, doręczając odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
7. Niezależnie od prawa odwołania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym do organu nadrzędnego, o którym mowa w ust. 1, członek Spółdzielni może także odwołać się w sprawach między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią bezpośrednio do sądu.
8. W przypadku zaskarżenia przez członka Spółdzielni uchwały jednocześnie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze podlega umorzeniu.

§ 21.

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje statut, doręcza się członkom i osobom zainteresowanym pisemnie listami poleconymi lub bezpośrednio za pokwitowaniem (zwrotnym poświadczeniem odbioru).
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadamić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Za prawidłowo doręczone pisma uznaje się również odmowę przyjęcia lub niepodjęcie pism przesłanych listem poleconym.

Rozdział IV. Prawo do lokalu

Podrozdział A. Wkład mieszkaniowy i budowlany

§ 22.

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy przed objęciem lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest wartość środków finansowych zapewniających sfinansowanie przez członka pełnego kosztu budowy przypadającego na lokal lub dom jednorodzinny.
3. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal przyznany członkowi na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
- 3¹. Wysokość wkładu mieszkaniowego i budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
4. Jeżeli częścią wkładu mieszkaniowego lub budowlanego jest kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy, członek zobowiązany jest do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
5. Przez pełny koszt budowy przypadający na lokal rozumie się wszystkie koszty budowy wynikające z ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego, w którym znajduje się lokal.
6. Koszty budowy lokali oraz wysokość wkładów budowlanych i mieszkaniowych ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie, przed podpisaniem umowy o budowę lokalu, na podstawie ustalonych przez Zarząd, planowanych kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie, po zakończeniu zadania inwestycyjnego i rozliczeniu kosztów z wykonawcami i z bankiem, według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.
7. Wkłady wpłacone na rachunek Spółdzielni podlegają rozliczeniu po zakończeniu zadania inwestycyjnego, na podstawie ostatecznego rozliczenia kosztów.
8. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wkładu budowlanego lub mieszkaniowego ustalonego wstępnie na podstawie planowanych kosztów a kosztami ostatecznymi, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
9. W razie zbycia lokalu przed datą ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, o którym mowa w ust. 6 pkt. 2, przeniesienie praw na nabywcę następuje pod warunkiem złożenia przez nabywcę oświadczenia o przejściu obowiązków zbywcy wobec Spółdzielni z tytułu ostatecznego rozliczenia.

§ 23.

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) oraz wartość robót niewykonanych (roboty zaniechane) nie jest zaliczana do wkładów budowlanych i mieszkaniowych.
2. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni wymaga jej zgody wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
4. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal, zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, otrzymuje zwaloryzowany zgodnie z § 26 ust. 2 wkład mieszkaniowy obejmujący również ekwiwalent za uznane wyposażenie dodatkowe.
5. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między osobami zainteresowanymi.
6. W przypadku, gdy lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz z wyposażeniem dodatkowym przekazywany jest do Spółdzielni, wypłacana członkowi równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie dodatkowe, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne w lokalu.

§ 23¹

Wartość rynkowa lokali w zasobach Spółdzielni ustalana jest na podstawie aktualnej wyceny dokonanej stosownie do przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.) przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Zarządu Spółdzielni.

Podrozdział B. 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 usm 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 jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. 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.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni uiszcza on opłaty, określone w § 51 i 114 ust. 2 statutu.
7. **-wykreślony**
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek Spółdzielni obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

10. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 25.

1. Osobie której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat o których mowa w § 51 ust.1, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia 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.

§ 26.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowo budowanym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 27.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następcą prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w § 26 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenia dokonuje się na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 28.

1. W przypadku śmierci osoby w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Osoba o której mowa w ust. 1 i 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, która oczekiwała na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni.

§ 29.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.

§ 30.

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 51 ust.1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzyskanie 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 nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem I instancji, a jeżeli wniesiono apelację, przed sądem II instancji członek Spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego z małżonków albo wobec obojga.
3. Z chwilą uprawomocnienia się wyroku sądu, w sprawach o których mowa w ust. 1 i 2 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w stosunku do dotychczasowego członka Spółdzielni, lub jeżeli przysługiwało ono małżonkom w stosunku do jednego z małżonków lub w stosunku do obojga.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 31, 32 i 34 Statutu, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. Przetarg, o którym mowa w ust. 4, jest przeprowadzany w trybie określonym w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
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 z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami i zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. 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 ust. 4 i regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
9. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 26 ust. 1 pkt, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 51 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

11. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 8, jest opróżnienie lokalu.
12. Przepisów ust. 4 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020). Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020).
13. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 4, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 *usm.*
14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
15. W przypadku, o którym mowa w ust. 13, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 51 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
16. 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. 13, 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.
17. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 31.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu doręczenia Spółdzielni powyższego zawiadomienia małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w § 51 ust. 1.
2. **-wykreślony**

§ 32.

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

§ 33. - wykreślony

§ 34.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim członka

Spółdzielni, któremu to prawo przysługiwało.

2. **-wykreślony**
3. **-wykreślony**
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do 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 zamieszkiwała z byłym członkiem Spółdzielni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Jeżeli w sytuacji, o której mowa w ust. 4, o prawie do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego prawomocnie rozstrzygnął sąd, osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło prawo do lokalu, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w § 51.

§ 35. - **wykreślony**

§ 36. - **wykreślony**

§ 37.

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 37¹

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234).
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową osoby którym przysługiwały spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali lub roszczenia o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali stają się członkami tej spółdzielni mieszkaniowej. Jednocześnie ustaje ich członkostwo w Spółdzielni.

Podrozdział C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 38.

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.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni, Spółdzielnię o nabyciu

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 39.

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

§ 40.

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

§ 41.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, określonych w § 51 ust. 1 i 5, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisu art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716), który stosuje się odpowiednio. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. W przypadku wygaśnięcia oraz w razie przejścia na Spółdzielnię spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia dokonuje zbycia lokalu w trybie postępowania przetargowego, stosując odpowiednio § 30 ust. 5 statutu.

§ 42.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 43.

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 przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka Spółdzielni, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka Spółdzielni, 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.

§ 44.

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

§ 45 i 46. – wykreślono

Podrozdział D. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 47.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku nowo budowanym 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) inne postanowienia określone przez strony umowy.

§ 48.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 47, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 49.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę o której mowa w § 47 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 47 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 47 pkt 1 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenia dokonuje się na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 49¹

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 49²

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w § 47 ust.1 albo nabywcy ekspektatywy odrębną własność lokalu 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 takiego pozwolenia. Na

- żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę o której mowa w § 47 ust.1, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
 3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, określone w § 51 i 114 ust. 2 statutu.

§ 49³

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby o której mowa w § 47 ust.1 albo nabywcy ekspektatywy nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 49⁴

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 przypadku 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.

§ 49⁵

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 usm.

§ 49⁶

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 Prawa Spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

§ 49⁷

1. W zakresie nieuregulowanym w usm do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716), z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 usm. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz art. 24¹ i art. 26 usm. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania

cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 49⁸

Przepisy art. 18-22, art. 23 ust. 2, art. 24, art. 24¹, art. 26 i art. 27 usm stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Podrozdział E. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

Część 1. Zasady ogólne

§ 49⁹

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. **-wykreślony**
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

§ 49¹⁰

Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniona do żądania by Spółdzielnia przeniosła na nią własność lokalu.

§ 49¹¹ – wykreślono

§ 49¹²

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejściem 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.

§ 49¹³

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 49⁹ i 49¹⁰, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.) lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 49¹², w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.) lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 49¹⁴

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.

3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2-4 określa Rada Nadzorcza.

§ 49¹⁵

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Część 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 49¹⁶

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 26 ust. 1 pkt 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2.
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, określonych w § 51 statutu.

§ 49¹⁷

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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1779) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 49¹⁸

1. W przypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 49¹⁶ statutu, przeznaczają się na spłaty podlegające odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.
2. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w § 49¹⁶, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1188).

§ 49¹⁹

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 49¹⁶ statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 49²⁰

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

Część 3. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 49²¹ - wykreślony

§ 49²² - wykreślony

§ 49²³ - wykreślony

Część 4. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 49²⁴

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat określonych w § 51 statutu.

§ 49²⁵

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 49²⁴ statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 49²⁶

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do 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.

§ 49²⁷

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2017 r. poz. 1007 z późn. zm.)

§ 49²⁸

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

§ 49²⁹

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ usm. 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 Spółdzielni 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 Spółdzielni lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) członkowie Spółdzielni, 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.

Część 5. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 49³⁰

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, określonych w § 51 statutu.

§ 49³¹

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 49³⁰, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 usm.

§ 49³²

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 49³⁰ statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

Część 6. Przekształcanie najmu lokali

§ 49³³

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, 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:
 - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. z 2018 r. poz. 966).
3. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
5. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysuguje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.

§ 49³⁴

1. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381) podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w § 49³³.
2. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

§ 49³⁵ - wykreślony**§ 49³⁶**

Nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Są to remonty i naprawy, konserwacje, podatki, opłaty, składki na ubezpieczenia.

§ 49³⁷ - wykreślony**§ 49³⁸**

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 49³³ i § 49³⁵ statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

Część 7. Przekształcanie najmu lokalu użytkowego oraz pracowni twórców**§ 49³⁹**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- 2) oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 49⁴⁰

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 49³⁹ statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

Podrozdział F. Używanie lokali**§ 50.**

W razie oddania lokalu w najem lub użyczenia go osobie trzeciej członek Spółdzielni odpowiada solidarnie z tą osobą wobec Spółdzielni za szkody jej wyrządzone przez używanie lokalu niezgodnie z przepisami prawa lub zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.

§ 51.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Na tych samych zasadach opłaty uiszczają osoby niebędące członkami spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, z zastrzeżeniem ust. 5.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i

- utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
 4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 118¹.
 5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
 - 5¹. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 6. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 3, zalicza się w szczególności:
 - a) kredyty wraz z odsetkami i środki własne Spółdzielni przejściowo zaangażowane w finansowanie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych,
 - b) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
 7. Opłaty, o których mowa w ust. 1 - 5 powinny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
 8. Obowiązek wnoszenia opłat za lokale w tym garaże i miejsca postojowe w wielostaniskowej hali garażowej powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni.
 9. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za użytkowanie lokalu Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy rozpoczęty miesiąc zalegania z opłatą.
 10. Kwoty wpłacone za używanie lokalu zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużeń najdawniejszych, chyba że członek wskaże inny okres.
 11. Członek Spółdzielni nie jest uprawniony do samowolnego potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za użytkowanie lokalu.
 12. Obowiązek uiszczania opłat z tytułu użytkowania lokalu spoczywa także na małżonku członka Spółdzielni oraz stale zamieszkującymi z nimi osobami pełnoletnimi, gdy własnościowe prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności należy także do nich i to niezależnie od tego czy są członkami Spółdzielni. Odpowiedzialność tych osób jest w takim przypadku solidarna.
 13. Spadkobierca od chwili śmierci członka obowiązany jest do wnoszenia wszelkich opłat za lokal. Jeżeli spadkobierców jest kilku do uiszczania opłat obowiązani są wszyscy, do czasu gdy prawo do lokalu w wyniku działu spadku przypadło jednemu z nich.
 14. Członek Spółdzielni powinien zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie ilości zamieszkujących osób w lokalu. Zmiana taka uwzględniana jest w zakresie rozliczania opłat uzależnionych od ilości osób zamieszkałych w lokalu, od następnego miesiąca po zgłoszeniu.
 15. W przypadku pozostawiania przez członka Spółdzielni w zwłoce z uiszczaniem opłat określonych w ust. 1 - 5 przez co najmniej 3 miesiące, bądź wnoszeniu opłat częściowych i powstania z tego tytułu zadłużenia w wysokości co najmniej trzymiesięcznych opłat za lokal, Spółdzielnia może wystąpić do sądu o zasądzenie należności.
 16. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w ust. 1—2 i 4 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat przeznaczonych na pokrycie

kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

17. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
18. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
19. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu do dnia jego opuszczenia wносить odszkodowanie w wysokości kosztów eksploatacji lokalu ponoszonych przez Spółdzielnię.

§ 52. - wykreślony

§ 53.

Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego lub innego przeznaczenia członek Spółdzielni oraz osoby zamieszkujące lub użytkujące lokal, które swoje prawa od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 54. - wykreślony

§ 55.

Szczegółowe zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego ustala odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Podrozdział G. Zamiana lokali

§ 55¹

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział V. Prawo do domów jednorodzinnych

§ 56. – wykreślony

§ 57. – wykreślony

§ 58. – wykreślony

§ 59. – wykreślony

§ 60.

ODPIS

Przepisy rozdziału Prawo odrębnej własności lokali stosuje się odpowiednio do członków ubiegających się o uzyskanie odrębnej własności domów jednorodzinnych, budowanych lub nabywanych w tym celu przez Spółdzielnię.

Rozdział VI. Najem lokali

§ 61.

1. Szczegółowe zasady najmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. **-wykreślony**

§ 61¹

1. Do najmu lokali o innym przeznaczeniu stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Tryb i warunki najmu lokali o innym przeznaczeniu uchwała Rada Nadzorcza.
3. Wysokość czynszu za lokale użytkowe winna być ustalana na poziomie cen rynkowych.
4. Warunki najmu lokali są określane w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

Rozdział VII. Lokale o innym przeznaczeniu

§ 62.

Spółdzielnia udostępnia garaże oraz stanowiska postojowe w garażach wielostanowiskowych na zasadzie:

- 1) spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, dotychczas ustanowionego,
- 2) odrębnej własności lokalu,
- 3) najmu.

§ 63.

1. Zasady używania garażu oraz zawierania umów najmu stanowisk postojowych, określone są w regulaminach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Odpowiednio stosuje się rozdziały statutu o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu i własności wyodrębnionej.

§ 64.

1. Do lokali o innym przeznaczeniu odpowiednio stosuje się przepisy o własnościowym prawie do lokalu oraz odrębnej własności lokalu.
2. Umowa winna określać przeznaczenie lokalu i rodzaj prowadzonej w nim działalności, a w przypadku, gdy występują przejściowe przeszkody o charakterze terenowo-prawnym oraz inne obiektywne przeszkody do ich ustania, na wniosek członka Spółdzielni, ustanowić własnościowe prawo do garażu lub stanowiska postojowego jako ograniczonego prawa rzeczowego z jednoczesnym ustanowieniem ekspektatywy odrębnej własności, po ustaniu przeszkody.
3. Koszty eksploatacji za używanie lokali o innym przeznaczeniu ustalane są metodą kalkulacji podziałowej, przy zastosowaniu współczynnika korygującego (współczynnika intensywności eksploatacji) dla średnich kosztów. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.

Rozdział VIII. Rozliczenia związane z wygaśnięciem członkostwa

§ 65.

1. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
2. Wyплаты dokonuje się w wysokości nominalnej wniesionych udziałów.
3. Spółdzielnia, po śmierci członka, wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.

4. Jeżeli Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub budowlany zwrot udziałów następuje równocześnie ze zwrotem wkładu.
- 5.

§ 66.

Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności, z wyjątkiem sytuacji, o której mowa w art. 24¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 67. - **wykreślony**§ 68. - **wykreślony**§ 69. - **wykreślony**§ 70. - **wykreślony**§ 71. - **wykreślony**Rozdział IX. Organy Spółdzielni

§ 72.

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Zarząd,
- D. Rady Osiedli,
- E. Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni.

Podrozdział A. Walne Zgromadzenie

§ 73.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W związku z tym, że liczba członków Spółdzielni jest większa niż 500 Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części.
3. Rada Nadzorcza określa czy Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.
4. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części – Rada Nadzorcza określa liczbę części Walnego Zgromadzenia, kierując się zasadą terytorialności i liczbą członków Spółdzielni uprawnionych do lokalu w nieruchomościach zaliczonych do tej samej części Walnego Zgromadzenia.
Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków Spółdzielni uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
5. Rada Nadzorcza, kierując się zasadą terytorialności i liczbą członków Spółdzielni uprawnionych do lokalu na danym osiedlu, dzieli Spółdzielnię na Okręgi Wyborcze i określa ilość mandatów w Radzie Nadzorczej przypadających dla poszczególnych Okręgów Wyborczych.

§ 74.

1. W przypadku gdy Walne Zgromadzenie podzielone będzie na części członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
2. W przypadku gdy członkowi przysługuje prawo do więcej niż jednego lokalu – członek Spółdzielni składa Spółdzielni oświadczenie o tym z którym z tych lokali będzie związane wykonywanie przez niego prawa do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
3. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do

protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

§ 75. – wykreślony

§ 76.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności inwestycyjnej, społeczno-kulturalnej oraz gospodarczej,
- 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, zgodnie z § 73 ust. 5 statutu,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni, nie wymienionych w § 117,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
- 16) przyznawanie, na wniosek Rady Nadzorczej, tytułu „Zasłużonego Członka Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie”.

§ 77.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w myśl postanowień ust. 4 mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Żądanie takie powinno być zgłoszone pisemnie co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 78.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom Spółdzielni w sposób określony w ust. 1 na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 79.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Spółdzielni w sposób określony § 78. Wyjątek od tej zasady określa § 90 ust. 2.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w statucie większość ogólnej liczby członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w głosowaniu uczestniczyło co najmniej $\frac{3}{4}$ ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
- 3a. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia i za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w statucie większość ogólnej liczby członków Spółdzielni uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w głosowaniu uczestniczyło co najmniej $\frac{3}{4}$ ogólnej liczby członków Spółdzielni uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i co najmniej 10 członków Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia.
- 8¹. W przypadku gdy Walne Zgromadzenie odbyło się w częściach:
 - 1) z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza części Walnego Zgromadzenia.
 - 2) w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia kolegium w składzie: przewodniczący i sekretarze obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, w którym podaje które z projektów uchwał będącym przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia zostały

przyjęte, a które nie zostały przyjęte oraz ilość głosów za i przeciw przyjęciu każdej z uchwał, w tym wyniki wyborów organów Spółdzielni.

- 3) Protokół, o którym mowa w pkt. 2 podpisują przewodniczący obrad i sekretarze obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- 4) Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
9. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni. Odpisy uchwał Walnego Zgromadzenia Zarząd przesyła w ciągu miesiąca Radzie Nadzorczej i Radom Osiedli.

§ 80.

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

§ 81.

Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów oraz podejmowania innych uchwał, określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

Podrozdział B. Rada Nadzorcza

§ 82.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 83.

1. Rada Nadzorcza składa się z 25 do 30 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie obradujące w częściach na okres trzech lat w głosowaniu tajnym - spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni, zgłoszonych zgodnie z § 73 ust. 5 statutu pisemnie na adres Zarządu Spółdzielni przez nie mniej niż 50 członków w terminie 14 dni przed datą odbycia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza może wypełniać swoje obowiązki jeżeli jej skład w okresie trwania kadencji nie ulegnie zmniejszeniu poniżej 20 osób.
- 1¹. Liczbę miejsc mandatowych w poszczególnych okręgach wyborczych określa Rada Nadzorcza proporcjonalnie do ilości członków posiadających prawa do lokali mieszkalnych w poszczególnych okręgach wyborczych.
2. Kandydatów z poszczególnych Okręgów Wyborczych umieszcza się alfabetycznie na oddzielnych listach.
3. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.

4. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni bądź zmiany miejsca zamieszkania oznaczającej naruszenie postanowienia ust. 1, na jego miejsce do końca okresu kadencji może być wybrany członek na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Fakt utraty mandatu stwierdza Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie, lecz nie mogą zasiadać w Radzie Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
6. Członek Rady Nadzorczej może być zawieszony w wykonywaniu obowiązków przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji do najbliższego Walnego Zgromadzenia z przyczyn:
 - 1) nieprzestrzegania ustaleń podjętych na posiedzeniach Rady Nadzorczej,
 - 2) nieprzestrzegania ustaleń podjętych na posiedzeniach Komisji której jest członkiem,
 - 3) nieprzestrzegania obowiązujących w Spółdzielni przepisów wewnętrznych, w tym regulaminów,
 - 4) zalegania z opłatami za lokal,
 - 5) działania sprzecznego z interesami Spółdzielni.

§ 84.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) określanie ogólnych założeń do rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni oraz uchwalanie tych planów i programów działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) wybór biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, przyjęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, w tym określanie podziału Spółdzielni na Osiedla i określanie granic terytorialnych poszczególnych Osiedli,
 - 5) zaliczanie członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w przypadku, gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, określanie liczby mandatów w Radzie Nadzorczej przypadającej na każdy Okręg Wyborczy oraz liczby członków Rad Osiedli wybieranych przez poszczególne Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni,
 - 6) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 7) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 9) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu, projektów zmian statutu i przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
 - 10) podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji przeprowadzanych przez uprawnione organy i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale i zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
 - 13) **-wykreślony**
 - 14) uchwalanie regulaminów:
 - a) Zarządu,
 - b) Zebrań Mieszkańców Członków Spółdzielni,
 - c) Rady Osiedla,
 - d) zamiany lokali.

- e) najmu lokali,
 - f) używania lokali i zasad porządku domowego,
 - g) budowy, przydziału i używania garaży i miejsc postojowych,
 - h) działalności społeczno-kulturalnej,
 - i) przyznawania tytułu „Zasłużonego Członka WSM w Warszawie”, „Zasłużonego Pracownika WSM w Warszawie”,
 - j) funduszu przeznaczanego na przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo jej własności, a także innych regulaminów dotyczących spraw nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu. Przed uchwaleniem regulaminów lub ich zmiany Rada Nadzorcza zasięga opinii Rad Osiedli,
- 15) zgłaszanie wniosków o przyznanie tytułów „Zasłużonego Członka Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie”,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 18) wyrażanie zgody na powoływanie i rozwiązywanie organizacji gospodarczych,
 - 19) przyznawanie, na wniosek Zarządu, tytułu „Zasłużony Pracownik WSM w Warszawie”.
 - 20) podejmowanie uchwał o których mowa w art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716) na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów nieruchomości wspólnej.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 16 uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący Rady lub jego zastępca.
 3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 4. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez uprawnione organy.
 5. Rada Nadzorcza rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane w sprawach Spółdzielni przez Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni i Rady Osiedli, a o sposobie ich wykorzystania powiadamia zgłaszających.
 6. Rada Nadzorcza dokonuje oceny działalności Rad Osiedli, rozpatruje zgłaszane w tym zakresie wnioski i skargi. Rada Nadzorcza uprawniona jest do uchylania uchwał Rad Osiedli niezgodnych z przepisami prawa, statutu oraz uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
 7. Rada Nadzorcza, uchwalając plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni, jest obowiązana uwzględnić projekty planów osiedli uchwalone przez rady osiedli i może do nich wprowadzić tylko takie zmiany, których konieczność wynika z przepisów prawa, statutu, uchwał Walnego Zgromadzenia lub gdy projekt planu nie zapewnia wewnętrznego rozrachunku gospodarczego danego osiedla.

§ 85.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, dwóch jego zastępców, sekretarza oraz powołuje komisje:
 - Rewizyjną,
 - Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
 - Członkowsko-Mieszkaniową,
 - Inwestycyjną,
 - Organizacyjno-Samorządową.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępcy, sekretarz oraz przewodniczący komisji stałych, wymienionych w ust. 1 stanowią jej prezydium. Prezydium winno odzwierciedlać reprezentację osiedli.
3. Osoby pełniące funkcje przewodniczącego Rady Nadzorczej, zastępcy i sekretarza mogą ją pełnić – w razie ponownego wyboru, nie dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady.
4. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 86.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu, które dokonywane są w głosowaniu tajnym. Na żądanie jednej dziesiątej członków Rady Nadzorczej obecnych na jej posiedzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

§ 87.

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni lub świadczyć dla niej usług, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub świadczących dla niej usług.
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazów określonych w ust. 1 lub 2 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności.
4. W przypadku przewidzianym w ust. 3 Walne Zgromadzenie na najbliższych obradach rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

§ 87¹

1. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, a także jej prezydium i komisji, przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne w wysokości:
 - 1) przewodniczącemu Rady Nadzorczej 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2017 r. poz. 847, z późn. zm.),
 - 2) pozostałym członkom Prezydium Rady Nadzorczej 90% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2017 r. poz. 847, z późn. zm.),
 - 3) pozostałym członkom Rady Nadzorczej 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2017 r. poz. 847, z późn. zm.).
2. Za nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej prezydium lub komisji, wynagrodzenie ulega zmniejszeniu za każdą nieobecność proporcjonalnie do ilości odbytych posiedzeń.
3. Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o obniżeniu wysokości ryczałtowego wynagrodzenia określonego w ust. 1.

§ 88.

Regulamin Rady Nadzorczej określa tryb jej obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady, jej prezydium i komisji.

Podrozdział C. Zarząd

§ 89.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd kieruje działalnością poszczególnych osiedli poprzez swoich pełnomocników, zatrudniając ich na stanowisku dyrektorów osiedli. Zarząd udziela i cofa pełnomocnictwa dyrektorom osiedli w uzgodnieniu z radami osiedli. Cofnięcie pełnomocnictwa skutkuje wypowiedzeniem umowy.
3. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.

§ 90.

1. Zarząd składa się z trzech osób. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza.
2. Członek Zarządu może w każdej chwili zostać odwołany przez Radę Nadzorczą. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, w tym przypadku nie stosuje się postanowień § 79 ust. 2. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 91.

1. Zarząd składa sprawozdania z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane w sprawach Spółdzielni przez Zebrania Mieszkańców i o sposobie ich wykorzystania powiadamia właściwe Zebranie.

§ 92.

1. Decyzje Zarządu są podejmowane w formie uchwał w następujących sprawach:
 - 1) przyjmowania w poczet członków i skreśleń z rejestru członków w przypadkach określonych w § 18,
 - 2) inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - 3) nabywania, zbywania lub likwidacji środków trwałych,
 - 4) gospodarowania zasobami finansowymi Spółdzielni,
 - 5) zawierania umów, nakładających na Spółdzielnię zobowiązania majątkowe,
 - 6) wynajmowania lokali,
 - 7) określania dla osiedli i innych zakładów Spółdzielni wytycznych do projektów planów gospodarczo-finansowych w ramach ogólnych założeń określonych przez Radę Nadzorczą,
 - 8) ustalania zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni i wprowadzania regulaminów pracy,
 - 9) podziału zasobów Spółdzielni na nieruchomości (kierując się zasadą, że winny to być nieruchomości jednobudynkowe, a nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej),
 - 10) określanie wysokości kosztów dostarczania dokumentów, o których mowa w § 10 ust. 4.
2. Uchwały Zarządu w zakresie ust. 1, przekraczające wartość lub zakres określone w regulaminie Zarządu, wymagają akceptacji Rady Nadzorczej.
3. Postanowienia ust. 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 93.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd 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.

§ 94.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania określonych czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 95.

Regulamin Zarządu określa podział czynności między członkami Zarządu, rodzaj spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych oprócz wymienionych w § 92 ust. 1, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu.

§ 96.

Do członków Zarządu stosuje się odpowiednio przepisy § 87 ust. 1 i 2.

§ 96¹

1. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Odpowiedzialność karną za działania na szkodę Spółdzielni oraz działania naruszające obowiązki określone w Prawie Spółdzielczym - określają art. 267b – 267d Prawa Spółdzielczego.

Podrozdział D. Rady Osiedli

§ 97.

1. Rada Osiedla jest organem Spółdzielni sprawującym nadzór i kontrolę społeczną nad działalnością administracji osiedla.
2. Rada Osiedla reprezentuje wobec właściwych terenowych organów administracji państwowej i samorządowej opinię mieszkańców w sprawach osiedla.

§ 98.

1. Rada Osiedla składa się z 5-30 osób wybranych w głosowaniu tajnym na okres trzech lat przez Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni spośród członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w tym samym Osiedlu.
2. Rada Osiedla wybiera ze swego grona przewodniczącego, w miarę potrzeb dwóch jego zastępców, sekretarza oraz przewodniczących stałych komisji Rady Osiedla, którzy tworzą jej prezydium.
3. Członek Rady Osiedla może być odwołany przed upływem kadencji przez Zebranie Mieszkańców Członków Spółdzielni, które go wybrało.
4. W razie ustąpienia członka Rady Osiedla, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca okresu kadencji może być wybrany członek Spółdzielni na najbliższym Zebraniu Mieszkańców Członków Spółdzielni.
5. Ustępujący członkowie Rady Osiedla mogą być wybrani ponownie.
6. Przepis § 87 stosuje się odpowiednio.

§ 99.

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych osiedla i programów działalności społecznej w osiedlu w ramach ogólnych założeń uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) uchwalanie wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych w ramach wynikających z uchwalonego przez Radę Osiedla planu gospodarczo-finansowego,
 - 3) ustalanie zasad i terminów realizacji przez administrację osiedla zadań wynikających z planu gospodarczo-finansowego oraz wykonywanie bieżącej kontroli nad realizacją i podejmowaniem uchwał w sprawie rozliczenia okresowego niedoborów,
 - 4) uchwalanie struktury organizacyjnej administracji osiedla,
 - 5) ocena pracy dyrekcji osiedla oraz uzgadnianie powołania i odwołania dyrekcji osiedla przez Zarząd,
 - 6) zgłaszanie do Rady Nadzorczej i Zarządu wniosków w sprawach osiedla oraz opiniowanie projektów uchwał w tych sprawach,
 - 7) inicjowanie i organizowanie pomocy i opieki społecznej na terenie osiedla oraz powoływanie i organizowanie niezbędnych form działalności członków,
 - 8) popieranie inicjatyw społecznych w zakresie krzewienia kultury współzycia mieszkańców,
 - 9) organizowanie akcji społecznych mieszkańców na rzecz osiedla,

- 10) występowanie do Zarządu z wnioskiem zwołania Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni w sprawach określonych w pkt. 1-9,
- 11) opiniowanie wniosków o ułatwienia w spłacie zaległych opłat z tytułu używania lokali i badanie przyczyn powstania i realnej możliwości spłat tych zadłużeń oraz składanie wniosków w tym zakresie.
2. Rada Osiedla rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane w sprawach osiedla przez Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni i o sposobie ich wykorzystania powiadamia właściwe Zebranie Mieszkańców.
3. Rada Osiedla składa raz w roku sprawozdanie ze swej działalności na Zebraniach Mieszkańców Członków Spółdzielni osiedla.
4. Przedstawiciele Rady Osiedla biorą udział w charakterze obserwatorów w postępowaniu przetargowym na roboty remontowe i konserwacyjne.

§ 100. – wykreślony

§ 100¹.

1. Członkom Rady Osiedla za udział w posiedzeniach Rady Osiedla, a także jej prezydium i komisji, przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne w wysokości:
 - 1) przewodniczącemu Rady Osiedla 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2017 r. poz. 847, z późn. zm.),
 - 2) pozostałym członkom Prezydium Rady Osiedla 70% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2017 r. poz. 847, z późn. zm.),
 - 3) pozostałym członkom Rady Osiedla 60% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2017 r. poz. 847, z późn. zm.).
2. Za nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach Rady Osiedla, jej prezydium i komisji, wynagrodzenie ulega zmniejszeniu za każdą nieobecność proporcjonalnie do ilości odbytych posiedzeń.
3. Rada Osiedla może podjąć decyzję o obniżeniu wysokości ryczałtowego wynagrodzenia, określonej w ust. 1.

§ 101.

Tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rad Osiedli określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Podrozdział E. Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni

§ 102.

1. Zebranie Mieszkańców Członków Spółdzielni tworzą członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali w tym samym Osiedlu.
2. Członek Spółdzielni posiadający prawo do więcej niż jednego lokalu określa, w którym z Zebrań Mieszkańców Członków Spółdzielni uczestniczy.
3. **-wykreślony**

§ 103.

Do uprawnień Zebrań Mieszkańców Członków Spółdzielni należy:

- 1) wybór i odwołanie członków Rad Osiedli,
- 2) rozpatrywanie okresowych sprawozdań i Rad Osiedli,
- 3) wyrażanie opinii i zgłaszanie wniosków do właściwych organów Spółdzielni w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni,
- 4) **-wykreślony**

§ 104.

1. Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni zwołuje corocznie Zarząd przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia. Zebranie powinno być również zwołane na żądanie 1/10 członków wchodzących w jego skład lub na wniosek Rady Osiedla – w terminie 6 tygodni od daty zgłoszenia żądania.
2. Zebranie Mieszkańców Członków Spółdzielni podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Osiedla, które dokonywane są w głosowaniu tajnym. Na żądanie 1/10 członków Spółdzielni obecnych na Zebraniu Mieszkańców Członków Spółdzielni przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

§ 105.

Tryb zwoływania Zebrań Mieszkańców Członków Spółdzielni Członków Spółdzielni, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zebrań Mieszkańców uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Podrozdział F. Rada Członków Oczekujących – wykreślony

- § 106. - wykreślony
- § 107. - wykreślony
- § 108. - wykreślony

Podrozdział G. Sąd Koleżeński

- § 109. - wykreślony
- § 110. - wykreślony
- § 111. - wykreślony
- § 112. - wykreślony
- § 113. - wykreślony

Rozdział X. Gospodarka Spółdzielni

§ 114.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów:
 - 1) eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - 2) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię oraz na sfinansowanie innych zobowiązań, w części przypadającej na ich lokale.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 2.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych wnoszą do Spółdzielni opłaty, o których mowa w ust. 2.
5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz osoby będące właścicielami lokali wnoszą opłaty, na zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 118¹.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 2 – 4 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anten zbiorczych, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, która uchwała również wysokość opłat zależnych od spółdzielni.

8. Do zobowiązań z innych tytułów, o których mowa w ust. 2 pkt 3 zalicza się w szczególności:
 - 1) kredyt wraz z odsetkami i środki własne Spółdzielni przejściowo zaangażowane w finansowanie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych.
 - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
9. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 2 – 4 zwiększa lub zmniejsza odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym. Pozostałe koszty i przychody rozliczane są wynikowo. Sposób rozliczenia wyniku finansowego określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
10. 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.
11. Spółdzielnia może zaciągać kredyty na działalność inwestycyjną. Kredyty te mogą być zabezpieczane na nieruchomościach stanowiących własność Spółdzielni, wyodrębnionych w trybie art. 40 pkt. 1 i 3 usm i zarządzanych bezpośrednio przez Zarząd Spółdzielni, z wyłączeniem zasad ustalonych w ust.9.

§ 115.

1. Zasadniczymi funduszami tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) Fundusz udziałowy,
 - 2) Fundusz zasobowy, powstający z:
 - a) części nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - b) budżetowych umorzeń kredytów bankowych przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe o charakterze lokatorskim,
 - c) równowartości nieodpłatnie otrzymanego majątku trwałego,
 - d) innych tytułów.
 - 3) Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych tworzone z wpłat członków, kredytów bankowych, dotacji budżetowych do mieszkań własnościowych stanowiące źródło finansowania zasobów mieszkaniowych.
2. Wartość środków trwałych i innych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub z wkładów budowlanych i mieszkaniowych, nie zwiększa funduszu zasobowego – umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane i mieszkaniowe.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszy zasadniczych określają właściwe regulaminy Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia posiada 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. (Dz. U. poz. 1596).

§ 116.

1. Członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu w zasobach WSM 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 ust. 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 podlegające przepisom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234).

§ 117.

Spółdzielnia tworzy fundusze celowe, obejmujące:

- 1) wykreślony
- 2) Fundusz remontowy tworzony z:
 - a) odpisów obciążających koszty eksploatacji zasobów stanowiących własność Spółdzielni,
 - b) **-wykreślony**
 - c) innych wpływów określonych w zasadach gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.
- 3) Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych przeznaczony dla pracowników Spółdzielni, tworzony zgodnie z odrębnymi przepisami.
- 4) Fundusz przeznaczony na przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo jej własności przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową.

§ 118.

1. Gospodarka Spółdzielni obejmuje działania w zakresie:
 - 1) inwestycji,
 - 2) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) działalności społeczno-kulturalnej,
 - 4) bieżącej działalności ogólnej.
2. Działalność inwestycyjna realizowana jest w systemie scentralizowanym przez Zarząd Spółdzielni.
3. Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi prowadzą osiedla wyodrębnione organizacyjnie i działające na zasadach pełnego wewnętrznego rozrachunku gospodarczego w podziale na poszczególne nieruchomości, które są podstawowymi jednostkami rozliczeniowymi. Osiedla posiadają pomocnicze rachunki bankowe, na których gromadzą wpływy związane z prowadzoną gospodarką zasobami i dysponują środkami finansowymi w ramach przyznaných uprawnień.

§ 118¹

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 poszczególnych jednostek organizacyjnych Spółdzielni są przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej.

§ 119.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorczą.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta (jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu), wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nimi.
4. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania, a w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w stanie likwidacji corocznie.

5. Zarząd może w każdym czasie wystąpić z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji całości lub części działalności Spółdzielni albo tylko określonych zagadnień. Zarząd obowiązany jest wystąpić z takim wnioskiem, o ile z żądaniem przeprowadzenia lustracji wystąpi do Zarządu Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza lub przynajmniej 1/5 członków Spółdzielni.
6. Wnioski z przeprowadzonych lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Rozdział XI. Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 120. - wykreślony

§ 121.

1. Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Delegatów WSM w dniu 18.06.1993 r.
2. Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. W terminie 6 miesięcy od daty rejestracji zmian statutu zostaną dostosowane regulaminy statutem określone, w których uwzględnione zostaną zmiany statutu.

Niniejszy Statut jest tekstem jednolitym, zawiera zmiany wprowadzone Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków nr 4/2022 odbywającego się w dniu 29.11.2022 r.