

STATUT

**TARNOBRZESKIEJ
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
W TARNOBRZEGU**

SPIS TREŚCI STATUTU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. Członkowie	4
III. Prawa i obowiązki członków	6
IV. Ustanie członkostwa	8
V. Wpisowe i udziały	11
VI. Organy Spółdzielni	12
A. Walne Zgromadzenie	12
B. Rada Nadzorcza	22
C. Zarząd	29
D. skreślony	
E. Rady Osiedli	31
VII. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	32
VIII. Gospodarka Spółdzielni	33
CZĘŚĆ SZCZEGÓLNA	35
Prawo do lokalu	35
IX. Tytuły prawne do lokali i zamiana lokali	35
X. Używanie lokali i opłaty	45
XI. Najem lokali	49
XII. skreślony	
XIII. Garaże	50
XIV. skreślony	
XV. Wkłady	51
XVI. Skutki ustania członkostwa	52
Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	52
Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	54
skreślony	
XVII. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości	
spółdzielczego prawa do lokalu	55
XVII¹ Lustracja	58
XVIII. Przepisy przejściowe i końcowe	58

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi:

Tarnobrzaska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tarnobrzegu. Spółdzielnia może używać nazwy Tarnobrzaska Spółdzielnia Mieszkaniowa.

§ 2.

Siedzibą Spółdzielni jest: miasto Tarnobrzeg ul. Wyspiańskiego 3.
Adres internetowy www.tsm.tarnobrzeg.pl.

§ 3.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. Nr 188, poz. 148 z 2003 roku z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z 2003 r. z późn. zm.) i innych ustaw, niniejszego statutu oraz uchwalonych na jego podstawie regulaminów. Ilekroć w Statucie jest mowa o Ustawie lub podaje się artykuły bez bliższego oznaczenia Ustawy należy rozumieć Ustawę z 16.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze a ilekroć w statucie jest mowa o ustawie o s.m. należy rozumieć Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) skreślony
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności, znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 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 lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia tej działalności jest Walne Zgromadzenie,
 - 6¹) zaspokajanie potrzeb lokalowych na zasadach komercyjnych,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,

- 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 9) prowadzenie działalności w zakresie Telewizji Kablowej, Internetu, i telefonii na bazie Internetu,
- 10) prowadzenie działalności w zakresie wytwarzania i dystrybucji ciepła,
- 11) przesyłanie danych siecią kablową i światłowodową.

12) Prowadzenie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

3.1. Celem realizacji zadań określonych w ust. 3 Spółdzielnia:

- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 3) prowadzi działalność budowlaną,
- 4) wykonuje remonty i konserwacje budynków, budowli, urządzeń mechanicznych, urządzeń sieci elektryczno-energetycznych, drogowych,
- 5) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 6) prowadzi działalność handlową w zakresie materiałów budowlano-instalacyjnych

4 Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami, tworzyć spółki prawa handlowego w celu realizacji zadań określonych w art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

6. W budynkach przy ul. Wiejska 15, Kościuszki 40, Moniuszki 5 i Sienkiewicza 167 (dot. lokali przeznaczonych na eksmisję) w Tarnobrzegu nie można ustanawiać spółdzielczych praw do lokali ani prawa odrębnej własności.

II. CZŁONKOWIE

§ 4.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało jednemu z nich.
Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Osoba fizyczna lub prawna może być przyjęta w poczet członków jeżeli złoży na piśmie deklarację przystąpienia do Spółdzielni oraz spełni jeden z następujących warunków:

- a) ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (osoba fizyczna), bądź odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - b) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia zapisu lub umowy,
 - c) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy,
 - d) przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważnienie małżeństwa, a od uprawomocnienia się wyroku nie upłynęło więcej niż 1 rok,
 - e) uzyskała odrębną własność lokalu obejmowanego w drodze przetargu.
5. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.

§ 5.

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę lub siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów zgodnie z § 15 Statutu oraz dane dotyczące wkładów.
2. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić jego udziały.
3. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
4. Przyjęcie powinno być stwierdzone podpisem Zarządu na deklaracji z podaniem daty przyjęcia.
 - 4.1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - 1) osobie, która nabyła odrębną własność do lokalu, ekspektatywę odrębnej własności lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu licytacji, umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu,
 - 2) osobie, której przysługuje roszczenie na podstawie art. 15, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz osobie, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu.
 - 3) osobie, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 4) osobie, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa jeżeli deklaracja członkowska została złożona przed upływem roku od uprawomocnienia się wyroku,
 - 5) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności.

5. O decyzji odmawiającej przyjęcia Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia winno zawierać uzasadnienie.
6. Od decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wnosi się w ciągu 30 dni od otrzymania decyzji odmawiającej przyjęcia.
7. Odwołanie, o którym mowa w ust. 6 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków prawnych ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania oraz dane dotyczące posiadanego lokalu.
9. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
10. Osoba fizyczna, która była pozbawiona członkostwa może być przyjęta ponownie w poczet członków Spółdzielni, jeżeli w terminie 12 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa. Osoba taka nie jest zobowiązana do uzupełnienia wkładu.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków związanych z jej działalnością, a także branie udziału w realizacji jej zadań statutowych,
 - 3) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) o budowę lokalu
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w ustawie o s.m.
 - 4) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu,

- 5) prawo zaskarżania do sądu uchwał sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie jej członków, a także prawo wytaczania powództwa o uchylenie uchwały,
 - 6) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 2 ustawy o s.m.
 - 7) zgłoszenie w trybie art. 8³ ust. 10 ustawy o s.m. projektów uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia (jego części), a także zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 ustawy o s.m.,
 - 8) prawo otrzymania od Spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w spółdzielni 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,
 - 9) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w Statucie,
 - 10) prawo korzystania z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
 - 11) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 12) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 13) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 14) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.
- 2.1. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w pkt 8 z wyjątkiem Statutu i regulaminów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 7.

1. Członek obowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład budowlany (zaliczkę) lub wkład mieszkaniowy (zaliczkę) chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 3) członek Spółdzielni ma obowiązek:
 - a) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
 - b) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,

- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 5) przyjąć zobowiązania Spółdzielni zaciągnięte na budowę domu jednorodzinnego w wysokości wynikającej z rozliczenia oraz przyjąć własność domu,
- 6) współdziałać w ochronie wspólnego dobra, przestrzegać regulaminu porządku domowego oraz utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 7) w pełni pokrywać koszty przypadające na jego lokal związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych zgodnie z § 78 Statutu,
- 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 9) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w używanie całego lub części lokalu jeżeli związane to jest ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 10) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i uiszczać regularnie i terminowo opłaty za używanie lokalu,
- 11) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 12) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 8.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka,
 - 2) wykluczenia członka,
 - 3) wykreślenia członka,
 - 4) skreślenia członka,
 - 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 9.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od następnego dnia po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie terminu wypowiedzenia.

§ 10.

1. W razie zmiany miejsca stałego zamieszkania i przystąpienia w nowym miejscu zamieszkania do Spółdzielni Mieszkaniowej członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać niezwłocznego przekazania przez niego wniesionych wkładów i udziałów do Spółdzielni w nowym miejscu zamieszkania.
2. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku jak gdyby nadal był jej członkiem. Nie uczestniczy natomiast w powstałych w tym roku stratach Spółdzielni, do której przystąpił.

§ 11.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami (zasadami współżycia społecznego).
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni a w szczególności zalega z zapłatą ponad 6 miesięcy należnych opłat i wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
 - 4.1. Podjęcie uchwały o wykluczeniu członka ze Spółdzielni z przyczyny zalegania z zapłatą należnych opłat za korzystanie z lokalu spółdzielczego powinno być poprzedzone wcześniejszym wytoczeniem powództwa o zapłatę należności.
 - 4.2. Jeżeli członkowi Spółdzielni nie można przypisać winy za nie uiszczanie opłat lub rażącego niedbalstwa, o których mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza może jedynie wykreślić członka zgodnie z zasadami § 12 Statutu.
 - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.

§ 12.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2) utracił tytuł prawny do lokalu a członkostwo nie zostało wypowiedziane,
 - 3) wyjechał za granicę na stałe,
 - 4) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym,

- 5) wpisany na listę członków oczekujących nie przyjmuje dwóch propozycji dotyczących zawarcia umowy ustanowienia prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni,
- 6) zamieszkuje w budynku, w którym wyodrębniona została własność wszystkich lokali i utworzona została wspólnota mieszkaniowa, którą nie zarządza Spółdzielnia jeżeli nie przysługuje mu inne spółdzielcze prawo do lokalu pozostającego w zasobach Spółdzielni.

§ 13.

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomienia członka Spółdzielni o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o terminie wniesienia odwołania lub zaskarżenia uchwały. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały o wykreśleniu lub wykluczeniu i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Uzasadnienie powinno przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty doręczenia uchwały; albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu Okręgowego w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się członek powinien być zawiadomiony co najmniej na 21 dni przed tym terminem.
6. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia, z jednoczesnym upływem terminu do zaskarżenia Uchwały Rady do Sądu;
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;

- 4) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 13¹

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) Jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) Jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 78 Statutu ponad 6 miesięcy.
2. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy Statutu dotyczące uchwały o wykluczeniu członka.
3. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 14.

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.

V. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 15.

1. Wpisowe wynosi 100 złotych, a udział 200 złotych.
2. Osoba przystępująca do Spółdzielni obowiązana jest zadeklarować:
 - 1) osoba fizyczna
 - co najmniej jeden udział (dot. lokalu mieszkalnego)
 - co najmniej trzy udziały (dot. lokalu użytkowego lub garażu)
 - 2) osoba prawna
 - co najmniej pięć udziałów (dotyczy lokalu mieszkalnego)
 - co najmniej dziesięć udziałów (dotyczy lokalu użytkowego lub garażu).
3. Członek Spółdzielni nabywający kolejne lokale zwolniony jest od wpłaty udziałów.
4. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.

Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Zwrot wpłat członkowi za udziały następuje w terminie określonym w § 107 Statutu pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
8. Po śmierci członka, Spółdzielnia wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 16.

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie
- B. Rada Nadzorcza
- C. Zarząd
- D. skreślono
- E. Rady Osiedli

§ 17.

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 16 pkt B, C, E – dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali najwięcej głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 18.

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 19

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i wobec przekroczenia liczby 500 członków zostało podzielone na części określone w § 32 ust. 3 Statutu.
 - a) Uchwałę o zaliczaniu członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podejmuje Rada Nadzorcza przyjmując dokonany terytorialny podział spółdzielni na administracje osiedli, przy czym członków

uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości nie można zaliczać do różnych części Walnego Zgromadzenia.

- b) Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący kilkoma tytułami prawnymi do lokalu położonymi w różnych częściach składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
 - c) Członkowie nie posiadający prawa do lokalu uczestniczyć powinni w I części Walnego Zgromadzenia.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
 3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
 4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
 5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
 6. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem bez względu na ilość posiadanych udziałów.
 7. Osoby godzące swoim zachowaniem w ustalone normy i obyczaje mogą zostać wyproszone z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 20. - skreślony

§ 21.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie Rady Nadzorczej oraz przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel dla którego zostało zwołane.
5. Pierwsza część Walnego Zgromadzenia powinna się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

6. Zarząd zobowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40 % liczby mandatów członków Rady Nadzorczej. Pierwsza część Walnego Zgromadzenia powinna się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit.
7. Wygaśnięcie pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami mandatów członków Rady Nadzorczej w liczbie do 40 % składu Rady uzupełnia się w wyniku wyborów przeprowadzonych na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przed którym nastąpi wygaśnięcie mandatów.

§ 22.

1. Członkowie Spółdzielni o terminie, miejscu, i tematyce Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są poprzez pisemne zawiadomienia wywieszane we wszystkich budynkach mieszkalnych Spółdzielni na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, w budynku Zarządu Spółdzielni, w siedzibach Administracji Osiedli, na stronie internetowej w lokalnej prasie na co najmniej 21 dni przed terminem jego pierwszej części.
2. W przypadku dokonywania wyborów na członków Rady Nadzorczej lub Delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego, Kongres Spółdzielczości termin zawiadomienia wynosi co najmniej 30 dni.
3. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia należy doręczyć w terminie określonym w ust. 1 i 2 członkom Rady Nadzorczej, Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
5. Pisemne zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad części Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze Spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, co najmniej na 30 dni przed terminem części Walnego Zgromadzenia, do której członek należy.
6. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 22¹

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Uzupelniony prządek obrad i projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 22²

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej lub Delegatów na Kongres Spółdzielczości, Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie spółdzielni na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do tych organów do biura Zarządu Spółdzielni.
2. Zarząd o potrzebie zgłaszania kandydatów do wyborów, o których mowa w ust. 1 informuje członków w zawiadomieniach, o których mowa w § 22 ust. 1, podając ilość miejsc mandatowych w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Kandydat na członka Rady lub Delegata powinien być zgłoszony przez co najmniej 10 członków Spółdzielni na formularzu opracowanym przez Zarząd Spółdzielni. Członkowie zgłaszający kandydata podpisują czytelnie formularz i podają swoje dane tj. imię, nazwisko, adres zamieszkania, PESEL. Zastrzeżenia do kandydatów wynikające z treści składanego oświadczenia można zgłaszać do Zarządu Spółdzielni w terminie na 10 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Przy zgłoszeniu kandydata na członka Rady Nadzorczej, delegata na Kongres Spółdzielczości lub Zjazd Związku należy doręczyć oświadczenie kandydata o wyrażaniu zgody na kandydowanie i nie prowadzeniu przez niego działalności konkurencyjnej.
5. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę wszystkich zgłoszonych kandydatów wg kolejności alfabetycznej wraz z dokumentacją do Komisji Wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 23.

1. Części Walnego Zgromadzenia mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób i terminach określonych w § § 22, 22¹ i 22² statutu.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmieniać kolejność spraw objętych porządkiem obrad, nie może jednak skreślać z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, ani odroczyć swoich obrad. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco Prezydium części Walnego Zgromadzenia.

§ 24.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów.
 - 1.1. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:
 - 1) zmiany Statutu, połączenia się Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej wymagają większości – 2/3 oddanych głosów ważnych;
 - 2) likwidacji Spółdzielni – wymagają większości – 3/4 oddanych głosów ważnych na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach w odstępnie co najmniej dwóch tygodni przy obecności co najmniej 1/20 liczby członków uprawnionych do głosowania we wszystkich częściach łącznie.
 2. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale.
 3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
 4. Każdy członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia sprzeczną z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć Zarząd Spółdzielni. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
 5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 25.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansów oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu.
3. skreślono
4. Podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni.
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. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji.
10. Uchwalanie zmian Statutu.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego.
12. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
13. Wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym jest zrzeszona Spółdzielnia.
14. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 26.

1. Członkowie oraz zaproszeni goście winni podpisać listę obecności w chwili przybycia na obrady.
2. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
3. Każda część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący zebrania, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
W skład prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni, osoby będące pełnomocnikami członków osób prawnych oraz opiekunowie lub przedstawiciele ustawowi osób ubezwłasnowolnionych i małoletnich. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia. Prezydium kierują obradami danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 27.

1. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera spośród obecnych członków w głosowaniu jawnym następujące komisje:
 - a) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie minimum 3 osób, której zadaniem jest:
 - 1) sprawdzenie, czy część Walnego Zgromadzenia została zwołana zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i § 22, 22¹, 22² statutu,
 - 2) ustalenie (na podstawie list obecności) liczby obecnych członków na każdej części Walnego Zgromadzenia oraz sprawdzenie czy pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi umocowaniami,
 - 3) przeprowadzenie głosowania i obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych i tajnych.
 Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do wybieranych organów.
 - b) 3-osobową Komisję Uchwał i Wniosków, której zadaniem jest:
 - 1) przedstawianie projektów uchwał części Walnego Zgromadzenia i zgłoszonych do nich poprawek oraz przedstawianie tekstów projektów tych uchwał,
 - 2) zebranie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz ze swoją opinią części Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały.
 - c) 3-osobową Komisję Wyborczą (w przypadku przeprowadzanych wyborów), której zadaniem jest:
 - 1) przejęcie od Zarządu listy zgłoszonych na piśmie kandydatów (wraz z dokumentacją) wybieranych do organów samorządowych Spółdzielni, na Zjazd Delegatów Kongresu Spółdzielczości lub Związku Rewizyjnego,

- 2) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 22² pkt 4 Statutu,
- 3) przedstawienie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni, na Zjazd Delegatów Kongresu Spółdzielczości lub Związku Rewizyjnego prezydium części Walnego Zgromadzenia,
- 4) sporządzenia kart do głosowania i ich protokolarne przekazanie do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

- d) Inne Komisje w miarę potrzeb.
2. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza, sporządza ze swej działalności protokół, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza komisji, przewodniczący przekazuje sekretarzowi części Walnego Zgromadzenia.
 3. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na części Walnego Zgromadzenia. Protokoły komisji podpisuje Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia.

§ 28.

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając członkom spółdzielni głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku łącznie.
2. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej, Przedstawicielom KRS i Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
3. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

§ 29.

1. W sprawach formalnych przewodniczący prezydium udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerywania dyskusji,
 - 3) ograniczenia czasu przemówień,
 - 4) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 5) kolejności, sposobu uchwalania wniosków i uchwał,
 - 6) zamknięcia listy mówców.
2. Zebranie rozstrzyga przez głosowanie o wniosku formalnym, po wysłuchaniu jednego głosu za wnioskiem i jednego przeciwko wnioskowi. Odrzucony w głosowaniu wniosek formalny nie może być w toku dyskusji nad tą sprawą zgłoszony powtórnie.
3. Przyjęcie wniosku formalnego nie pozbawia prawa głosu referenta w odpowiedzi na dyskusję.

§ 30.

1. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu Przewodniczącemu Komisji Uchwał i Wniosków, w celu przedstawienia projektów uchwał i zgłoszonych wniosków.
2. Komisja Uchwał i Wniosków przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych poprawek w trybie § 22¹ ust. 4.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki najdalej idące, a następnie projekty uchwał z przyjętymi bądź nie poprawkami.
Poprawki oraz uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są zwykłą większością głosów, chyba, że statut przewiduje większość kwalifikowaną.
4. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący prezydium części Walnego Zgromadzenia, wnosząc o umieszczenie wyników w protokole.
5. Podjęte uchwały podpisuje przewodniczący prezydium części Walnego Zgromadzenia i sekretarz prezydium.
6. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad części Walnego Zgromadzenia.
7. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i sekretarz. Protokół wraz z załączonymi dokumentami przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 30¹.

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, Rad Osiedli oraz delegata na Zjazd Kongresu Spółdzielczości i Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący części Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli na wniosek członka Spółdzielni zapadnie zwykłą większością głosów członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia uchwała o tajnym głosowaniu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienia ręki na wezwanie przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia: „Kto jest za uchwałą?”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale?”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, osteplowanych pieczęcią spółdzielni i z oznaczeniem sprawy, której głosowanie dotyczy.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego należy odnotować w protokole części Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 30².

1. Przystępując do wyborów kandydatów na członka Rady Nadzorczej, Rad Osiedli, Delegatów na Kongres Spółdzielczości i Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, przewodniczący części Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji wyborczej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 22² statutu.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgodnie z § 22².
3. Głosowanie w wyborach, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach do głosowania z nazwą organu, do którego przeprowadzane są wybory.
Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej z podziałem wg przynależności kandydatów do poszczególnych osiedli – części Walnego Zgromadzenia i określenia ilości mandatów.
Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący pozostawił na całej liście więcej nazwisk niż ilość mandatów do danego organu to głos jest nieważny.
Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby.
4. Karty do głosowania uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna na podstawie okazanych imiennych mandatów, po czym następuje akt głosowania. Po zakończeniu głosowania Komisja Mandatowo-Skrutacyjna zbiera karty do urny wyborczej.
5. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów umieszczając te dane w protokole Komisji. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu części Walnego Zgromadzenia.
6. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci z danego osiedla – części Walnego Zgromadzenia, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów na ilość miejsc mandatowych licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
7. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie.
8. W przypadku uzyskania przez kandydatów przynależnych do poszczególnych osiedli – części Walnego Zgromadzenia równej liczby głosów w skład Rady wchodzi kandydat, który uzyskał większą liczbę głosów na danym osiedlu – części Walnego Zgromadzenia, z którego kandyduje. Przy równej ilości głosów na danym osiedlu – części Walnego Zgromadzenia wchodzi kandydat wg kolejności alfabetycznej.
9. Na zebraniu zwołanym przez Zarząd najpóźniej w terminie 7 dni od daty odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Przewodniczący wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych dokonują

zsumowania i ogłoszenia ostatecznych wyników wyborów – na podstawie protokołów Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych sporządzonych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 30³.

1. Wszystkie części Walnego Zgromadzenia są ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nich członków, jeżeli zostały prawidłowo zwołane.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą odpowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, również w sprawie zbycia nieruchomości. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach każdej części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 1/20 uprawnionych do głosowania we wszystkich częściach łącznie.
3. Po odbyciu wszystkich części Walnych Zgromadzeń Zarząd Spółdzielni zwołuje posiedzenie przewodniczących części Walnych Zgromadzeń, a w przypadku wyborów dodatkowo przewodniczących komisji mandatowo-skrutacyjnych.
Na posiedzeniu tym stwierdza się na podstawie protokołów komisji działających podczas obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez Walne Zgromadzenie oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła i nie została przyjęta.
4. Posiedzenie Zarządu z udziałem przewodniczących części Walnego Zgromadzenia i przewodniczących Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych w celu zawartym w ust. 3 Zarząd zwołuje najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Z tego posiedzenia sporządza się protokół.
5. Protokół Walnego Zgromadzenia wykładany jest do wglądu w terminie na co najmniej 30 dni przed terminem kolejnego Walnego Zgromadzenia i przyjmowany uchwałą.

§ 31.

Sprawy nie objęte treścią §§ 26 – 30³ niniejszego statutu rozstrzyga Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia.

B. RADA NADZORCZA

§ 32.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni, z zachowaniem trybu zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej przewidzianego w § 22² statutu.

3. Rada Nadzorcza składa się z 13 członków wg następującego podziału mandatów:

- 1) I części Walnego Zgromadzenia obejmującej
 1. Osiedle „Przywiśle” przysługuje 1 mandat
 2. Osiedle „Młodych” przysługuje 4 mandaty
 - 2) II części Walnego Zgromadzenia obejmującej
 1. Osiedle „Serbinów” i Osiedle „Mokrzyszów” – 4 mandaty
 2. Osiedle „Centrum” – 1 mandat
 - 3) III części Walnego Zgromadzenia obejmującej
 1. Osiedle „Dzików” – 1 mandat
 - 4) IV części Walnego Zgromadzenia obejmującej
 1. Osiedle Nowa Dęba – 1 mandat
 - 5) V części Walnego Zgromadzenia obejmującej
 1. Osiedle Skopanie – 1 mandat
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru na następną kadencję.
 5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
 6. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
 7. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej TSM.

§ 33.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wysokość ryczałtu ustala się w odniesieniu do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę w/g następujących wskaźników:
 - Przewodniczący Rady Nadzorczej - 0,9 minimalnego wynagrodzenia
 - Zastępca Przewodniczącego,
Sekretarz, Przewodniczący Komisji - 0,7 minimalnego wynagrodzenia
 - Członek Rady Nadzorczej - 0,5 minimalnego wynagrodzenia.
2. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się to wynagrodzenie, o którym mowa wyżej członkom Rady nie przysługuje.
3. Miesięczny ryczałt ulega zmniejszeniu o 1/10 każdej nieobecności na posiedzeniu Rady przy większej ilości niż 1 posiedzenie w miesiącu.

§ 34.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w następujących przypadkach:
 - 1) odwołania członka Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 22 statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów wybiera Prezydium w składzie:
 - 1) Przewodniczący
 - 2) Z-ca Przewodniczącego
 - 3) Sekretarz
 - 4) Przewodniczący Komisji stałych.Prezydium organizuje pracę Rady.
3. Rada Nadzorcza wybiera w sposób określony ust. 2 ze swojego grona komisje stałe:
 - a) Rewizyjno-Samorządową
 - b) Techniczną.Rada może wybierać inne komisje czasowe.
4. Rada Nadzorcza określa zakres rzeczowy działania komisji.

§ 35.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, i ustalanie ceny zbycia nieruchomości,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie każdej części Walnego Zgromadzenia sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceny sprawozdań finansowych a także składanie sprawozdań ze swojej działalności.

- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów
 - 10) uchwalanie regulaminu Zarządu, Prezydium Rady, Komisji Rady, Rady Osiedli oraz innych regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
 - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków, a także uchwalanie na wniosek Zarządu regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym,
 - 12) *skreślony*
 - 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale oraz ustalanie innych opłat nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 15) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy, rozliczeń z tego tytułu,
 - 16) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części WZ oraz ustalanie liczby członków Rad Osiedli wybieranych na poszczególnych częściach WZ.
 - 17) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 21 Statutu,
 - 19) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 20) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań,
 - 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale,
 - 22) podejmowanie uchwał w sprawie przeprowadzenia lustracji Spółdzielni,
 - 23) uczestniczenia w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 24) podejmowanie uchwał w sprawie zmian charakteru lokalu,
 - 25) podejmowanie uchwał w sprawie podziału i wyodrębnienia osiedla organizacyjnie i gospodarczo,
 - 26) podejmowanie uchwały w sprawie wyboru rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego,
 - 27) podejmowanie uchwał o wysokości opłat za odpisy i kopie dokumentów, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 8 statutu,
 - 28) sprawowanie funkcji nadzorczo-kontrolnej nad działalnością rad osiedli i rozpoznawaniem skarg na ich działalność,
 - 29) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do zaciągania kredytów i pożyczek,
 - 30) wyrażanie zgody na zakup przez Zarząd środków trwałych o wartości powyżej 50 tys. zł.
 - 31) ustalanie zakresu i zasad prowadzenia przetargów na zamówienia składane przez Spółdzielnię.
2. Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. skreślony

4. Rada Nadzorcza rozpatruje a także dokonuje okresowej oceny wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 36.

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach zwołują Przewodniczący wszystkich części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno odbyć się nie później niż w ciągu 14 dni od daty Zebrania Przedstawicieli.

1) Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybiera ze swego składu Przewodniczącego oraz Zastępcę, Sekretarza Rady i Przewodniczących Komisji.

2) Członkowie Komisji Rady Nadzorczej wybierani są w głosowaniu tajnym.

2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

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

5. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej, członkowie jej i Zarząd zawiadamiani są ustnie lub pisemnie co najmniej 3 dni przed posiedzeniem Rady.

6. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów przy obecności 50 % + 1 uprawnionych do głosowania, w tym Przewodniczącego lub jego Zastępcy. W przypadku równej ilości głosów, decyduje głos Przewodniczącego. Przy obliczaniu głosów uwzględnia się głosy tylko za i przeciw uchwale.

7. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej przed zatwierdzeniem porządku obrad, członek Rady może zgłosić Przewodniczącemu wniosek o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad.

8. Każdy członek Rady Nadzorczej może zgłosić Przewodniczącemu Rady wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia.

9. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mają obowiązek brać udział wszyscy członkowie Rady. Członkowie, którzy nie będą mogli wziąć udziału w posiedzeniu Rady powinni usprawiedliwić nieobecność.

Dwukrotna nieusprawiedliwiona przez Radę Nadzorczą nieobecność na posiedzeniu w okresie między Walnymi Zgromadzeniami, stanowi podstawę dla Rady Nadzorczej do wystąpienia z wnioskiem o odwołanie członka Rady Nadzorczej stosując odpowiednio tryb § § 22 i 34 Statutu.

§ 37.

Jeżeli w porządku obrad znajduje się sprawa dotycząca wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków, o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej, która ma podjąć decyzję w tej sprawie zawiadamia się zainteresowanego członka Spółdzielni, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z podaniem informacji o prawie członka do składania wyjaśnień.

Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie na posiedzenie Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.

§ 38.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi Przewodniczący Rady lub jego Zastępca, stwierdzając prawidłowość podejmowania uchwał i decyzji.
2. Po przedstawieniu przez referentów sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad i uzyskania w tym zakresie wyjaśnień przedstawicieli Zarządu, opinii właściwych Komisji Rady lub rzeczoznawców – Przewodniczący otwiera dyskusję udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych, dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania.
4. W razie, gdy temat obrad wymaga podjęcia uchwały, Przewodniczący posiedzenia poddaje zgłoszone wnioski pod głosowanie.
5. Wnioski i oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie.
Na prośbę Przewodniczącego wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie.
6. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu oraz Członków Prezydium Rady, członków Komisji.
Każdy członek Rady Nadzorczej obecny na posiedzeniu ma prawo zgłosić wniosek dotyczący tajnego głosowania również w innych sprawach.
Wniosek taki Przewodniczący poddaje pod głosowanie.
7. W przypadku podjęcia uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej z powodu naruszenia zakazu zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni lub zawieszenia go w czynnościach przez inne organy państwowe, zawieszony członek nie uczestniczy w obradach Rady Nadzorczej do najbliższego Walnego Zgromadzenia.
8. Członek Rady ponosi odpowiedzialność osobistą wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

§ 39.

1. Z obrad Rady Nadzorczej i Prezydium spisuje się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego Zebrania.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w których członkowi przysługuje odwołanie do Zebrania Przedstawicieli Członków powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
3. Korespondencja wysyłana w imieniu Rady Nadzorczej oraz dokumenty sporządzone przez Radę podpisują Przewodniczący wraz z Sekretarzem Rady lub z Zastępcą Przewodniczącego a w razie nieobecności Przewodniczącego jego Zastępcą wraz z Sekretarzem Rady.

§ 40.

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Tarnobrzskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Kandydaci na członków Zarządu Spółdzielni powinni posiadać wykształcenie wyższe.
 - 1.1. Wybór członków Zarządu może być poprzedzony konkursem na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydatów na członków Zarządu obecni zgłaszają na Zebraniu bezpośrednio do Przewodniczącego Zebrania.
Zgłoszenie kandydatów odbywa się z podaniem imienia i nazwiska oraz krótkiego uzasadnienia kandydatury.
3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą zgłaszać nieograniczoną liczbę kandydatów na członków Zarządu.
4. Po zgłoszeniu kandydatur – Przewodniczący określa ostateczną liczbę kandydatów i zarządza wybranie Komisji Skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.
5. Komisja Skrutacyjna przygotowuje kartki wyborcze.
6. Głosowanie odbywa się przez złożenie kartki wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
7. Głosujący skreśla nazwiska, na które nie głosuje.
8. W przypadku, gdy liczba nazwisk na złożonej kartce jest większa od liczby miejsc w składzie Zarządu – uznaje się kartę wyborczą za nieważną.
9. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna. Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej ogłasza wyniki głosowania.
10. W skład Zarządu wchodzi osoby, które otrzymały największą ilość głosów.

C. ZARZĄD

§ 41.

1. Zarząd składa się z trzech osób w tym Prezesa i jego dwóch Zastępców.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Uchwała o odwołaniu członka Zarządu wymaga zwykłej większości głosów przy obecności minimum 50 % + 1 uprawnionych do głosowania.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członków Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
6. Członkostwo w Zarządzie ustaje z chwilą złożenia przez członka Zarządu Radzie Nadzorczej oświadczenia o rezygnacji.

§ 42.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie i Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawianie praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnych,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) zlecenie przeprowadzenia obligatoryjnej lustracji Spółdzielni oraz corocznego przekazywania informacji o realizacji wniosków polustracyjnych Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz członkowi Spółdzielni na jego żądanie.
- 2.1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu.
6. Członek Zarządu ponosi odpowiedzialność osobistą wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

§ 43.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby uprawnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 44.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji, świadczenie usług i dostaw materiałów stanowi podstawę odwołania z członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.

D. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH

obejmujący §§ 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53 i 54 - *uchylony*

skreśla się § 52

E. RADY OSIEDLI

§ 55.

1. Na terenie poszczególnych Administracji Osiedli działa 5 odrębnych Rad Osiedli:
 - Rada Osiedla „Przywiśle-Młodych”
 - Rada Osiedla „Serbinów-Centrum-Mokrzyszów”
 - Rada Osiedla „Dzików”
 - Rada Osiedla Skopanie
 - Rada Osiedla Nowa Dęba.

2. Rada Osiedla składa się z 3 – 5 członków, wybranych na 3-letnią kadencję w głosowaniu tajnym przez dane części Walnego Zgromadzenia spośród członków Spółdzielni zamieszkałych na obszarze danego osiedla z zachowaniem zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

3. Zgłaszanie kandydatów do Rady Osiedla, ich wybór i odwoływanie następuje analogicznie jak do Rady Nadzorczej.

4. Za pełnioną funkcję i udział w posiedzeniach Rad Osiedli jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:

1) Przewodniczący Rady Osiedla	-	0,10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu,
2) pozostali członkowie Rady Osiedla	-	0,08 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.

5. Miesięczne ryczałtowe wynagrodzenie ulega zmniejszeniu o 1/10 za każdą nieobecność na posiedzeniu Rady.

§ 56.

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji lub zmiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla.
Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru przed upływem okresu na jaki został wybrany.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat – do końca kadencji Rady Osiedla wchodzi osoba, która w wyniku wyborów uzyskała kolejno największą ilość głosów.

§ 57.

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- 3) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społeczno-wychowawczej na terenie osiedla, sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek społecznych, oświatowych i kulturalnych w osiedlu,
- 4) opiniowanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- 5) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,
- 6) organizowanie działań mających na celu podniesienie estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 7) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,
- 8) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
- 9) składanie sprawozdań ze swej działalności na Walnym Zgromadzeniu.

§ 58.

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 59.

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie rozpatrzenia wniosku Zarząd powiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisma odmawiającego. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

5. Odpis uchwały zwrócony na skutek:
 - a) nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu,
 - b) odmowy jej przyjęcia,
 - c) nie podjęcia w terminie ma moc prawną doręczenia”.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na co najmniej 30 dni przed terminem I części Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 59¹.

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia statutu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczyć dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 60.

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy Kpa.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 61.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 6) fundusz na remonty,
 - 7) fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
 - 8) fundusz świadczeń socjalnych,
 - 9) fundusz aktualizacji aktywów i pasywów oraz umorzeń.Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, bądź też na podstawie odrębnych przepisów.

2. Szczegółowe zasady gospodarki funduszami Spółdzielni, w tym tworzenie i gospodarowanie środkami funduszy określa uchwała Rady Nadzorczej.

§ 61¹

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 61²

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 62.

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Podział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia

§ 63.

Stratę bilansową pokrywa się w następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz wkładów budowlanych,
- 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 5) fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
- 6) fundusz na remonty i konserwacje.

§ 64.

1. Roszczenia byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i według zasad obowiązujących w tym zakresie.
2. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku Spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu w jakim udziały te zasilały fundusze Spółdzielni.

§ 65.

Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

§ 65¹.

1. Jeżeli kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnienie z tytułu

spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokalu w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 66.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami zawartymi w ustawach i rozporządzeniach wykonawczych. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez zarząd Spółdzielni.

CZĘŚĆ SZCZEGÓLNA

PRAWO DO LOKALU

IX. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I ZAMIANA LOKALI

§ 67.

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku. Kolejność zaspakajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.

4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.
Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 68.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, mocą, której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i 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 powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie 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 obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

10. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowienie tego prawa.

§ 68¹

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a wynikających z umowy o budowę lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) 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.
 - 4) skreślony
 - 5) skreślony
2. skreślony
3. skreślony
4. Koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 68²

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, 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 członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) zobowiązanie spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z chwilą nadejścia terminu oddania lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub Spółdzielnię.

3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1 – 4, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.
5. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy, według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
6. skreślony
7. skreślony
8. skreślony

§ 68³

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, sprzedając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 68⁴

1. Do dnia 1 grudnia 2010 na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o.s.m.,

- 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 odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o.s.m.
2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego. Koszty zawarcia aktu notarialnego ponosi członek Spółdzielni na rzecz, którego następuje przekształcenie prawa.

§ 69 skreślony

§ 69¹

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

1. skreślony
2. skreślony
3. skreślony
4. skreślony
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. skreślono

§ 69²

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. skreślono
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
6. 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.

§ 69³ skreślony

§ 69⁴ skreślony

§ 69⁵ skreślony

§ 69⁶ skreślony

§ 69⁷

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o.s.m.
- 1.1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 69⁸

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

§ 70

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego

mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielni nabyła budynek odpłatnie.

2. Żądanie, o których mowa w ust. 1 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
3. Jeżeli Spółdzielnia nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1 nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w ust. 1, powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.
4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 3.
5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych Spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 70¹

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
 - 1) skreślony
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 71 skreślony

§ 72 skreślony

§ 73.

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. Zamiana między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji Zarządu Miasta lub innego dysponenta uzależniona jest od wyrażenia zgody i ustanowienia prawa do lokalu na rzecz dotychczasowego członka przez dysponentów tych mieszkań.
2. Spółdzielnia na wniosek członka 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. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładu.
4. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 101 Statutu.
5. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
6. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające wartości rynkowej lokali określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
7. ***Członkowie, o których mowa w ust. 6 zawiadamiani są o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu w formie zwyczajowo przyjętej w Spółdzielni (tablice ogłoszeń w Spółdzielni, publikacja w prasie lokalnej i Internecie).***
8. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
9. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 6 Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 4 i ust. 5 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
10. Osoby, o których mowa w ust. 9 zawiadamiani są o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu w formie zwyczajowo przyjętej w Spółdzielni (tablice ogłoszeń, media lokalne).

11. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
12. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 78 Statutu.

§ 74.

Prawo odrębnej własności lokalu

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
 - 6) terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - 7) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - 8) terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.

§ 74¹

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 74, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 74².

1. Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka

odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

3. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.
W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
5. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu.
O kolejności zawarcia umów decyduje kolejność uzyskania członkostwa w Spółdzielni i kolejność wniesienia wkładu budowlanego lub zaliczki na wkład budowlany.
Następca prawny byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.
6. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust. 5 jedynie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nie naruszenia uprawnień pozostałych członków.
7. Wielkość lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wysokości wniesionego przez członka wkładu budowlanego albo zaliczki na wkład budowlany.
8. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub Spółdzielnię.
9. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 74, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
10. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.
11. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
12. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

Skreśla się § 75

§ 76.

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

X. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

Skreśla się § 77

§ 78.

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. Opłata ta jest pomniejszona o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 6.
 - 2.1. 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. Opłata ta jest pomniejszona o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni.
 - 2.2. 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 ust. 6.

Opłata pomniejszona jest o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania objęte ust. 1, obejmują w szczególności:
 - koszty zarządzania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej tj. c. o. i c.c.w., dostawy gazu, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu

nieczystości, eksploatacji dźwigów, konserwacji domofonów, Internetu i telefonii na bazie Internetu, TV kablowej oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

4. skreślony

5. Członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa lub prawa odrębnej własności, opłaty o których mowa w ust. 1 albo 2.1. uiszczają od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia członków tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 2.1. i 2.2. Statutu przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach.

§ 78¹

1. Wysokość opłat określonych w § 78 ustalana jest w oparciu o:
 - a) plan kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - b) regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - c) regulamin rozliczania gospodarki ciepłej określone przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien w szczególności zawierać:
 - a) określenie jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów /w obrębie nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów/,
 - b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów /1 m² powierzchni użytkowej lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, ilość osób zamieszkałych w lokalu/,
 - c) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gzm z tytułu sposobu wykorzystania lokali / lokale mieszkalne, użytkowe, garaże/,
 - d) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gzm z tytułu atrakcyjności zużycia,
 - e) zasady przyznawania upustów i bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług dostarczanych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej zawierać powinien w szczególności:
 - a) określenie jednostki,
 - b) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - c) okres rozliczeniowy,
 - d) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych warunków cieplnych lokalu,

- e) stosowanie upustów /bonifikat/ w opłatach w przypadku nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła/,
- f) terminy na ostateczne rozliczenie z użytkownikami mieszkań w zakresie pobranych w okresie rozliczeniowym opłat.
- g) specyficzne uwarunkowania wpływające na sposób rozliczania w budynku.

§ 79.

1. Opłaty, o których mowa w § 78 wnosi się co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca.
 - 1.1. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 - 1.2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1.1., ogranicza się do wysokości opłat naliczanych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
2. Od nie wpłaconych terminowo należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe, które nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
3. Decyzję w sprawie całkowitego lub częściowego umorzenia odsetek podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i nie jest członkiem Spółdzielni nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni, ale tylko w zakresie wydanego zezwolenia na dodatkowe wyposażenia.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 78, co najmniej 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.
7. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 79¹

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej w takim samym stosunku właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 79²

1. Obowiązki Spółdzielni i członka w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń finansowych z członkami zwalnającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni określa regulamin rozliczania kosztów gzm uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
 - 1) remont i konserwacja c.o.,
 - 2) remont i konserwacja instalacji kanalizacyjnej – piony bez syfonów, urządzeń i przyborów sanitarnych,
 - 3) remont instalacji wodociągowej do zaworu głównego odcinającego w mieszkaniu wraz z tym zaworem,
 - 4) remont i konserwacja instalacji gazowej z wyjątkiem wymiany odbiorników gazowych (piecyk, kuchnia, terma),
 - 5) remont i konserwacja instalacji elektrycznej do ostatniego zabezpieczenia (bez bezpieczników),
 - 6) wszystkie remonty i naprawy wynikające z uszkodzenia lokali przez czynniki zewnętrzne lub losowe (bez winy użytkownika),
 - 7) remonty przewodów wentylacyjnych i kominowych,
 - 8) remonty i naprawa instalacji TVK i Internetu do gniazda w lokalu.
- 2.1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w tym zakresie uznaje się:
 - 1) naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie, tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów,

- 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkujących obciąża członka Spółdzielni.
 4. Naprawy wewnątrz lokalu oraz odnawianie lokalu stanowiące obowiązek członka mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokali.

§ 79³

1. Za dodatkowe wyposażenie lokali uznaje się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione przez członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, które mają trwały charakter i podnoszą wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeżeli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy łączy się ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub dotyczy pionów instalacyjnych i sieci elektrycznej. Nakłady na dodatkowe wyposażenie lokali nie zwiększają wartości wkładów mieszkaniowych bądź budowlanych członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
3. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

XI. NAJEM LOKALI

§ 80.

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi i prawnymi umowy najmu lokalu, niezależnie czy osoba ta jest członkiem Spółdzielni.
2. Wyboru najemcy lokalu dokonuje Zarząd w drodze przetargu na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Warunki przetargu ustala każdorazowo Zarząd, kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najwyższą cenę, przy jednoczesnym nieuciążliwym sposobie eksploatacji lokalu.
3. Pierwszeństwo członków Spółdzielni do zawarcia umowy najmu realizowane jest poprzez przeprowadzenie w pierwszej kolejności przetargu ograniczonego (dla członków Spółdzielni). W przypadku nie dojścia do skutku przetargu ograniczonego przeprowadza się przetarg nieograniczony.
4. skreślony

§ 81.

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.
4. W sprawach nie objętych niniejszym Statutem i umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

Rozdział XII. skreślony

§ 82 skreślony

XIII. GARAŻE**§ 83.**

1. Spółdzielnia może nabyć lub budować garaże wolnostojące oraz wbudowane w budynkach wielorodzinnych w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności garażu, bądź oddawania ich w użytkowanie na zasadzie umowy najmu członkom i innym osobom.
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek obowiązany jest zawrzeć umowę o budowę garażu i wnieść wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy danego garażu. Wysokość i termin wpłaty określa w/w umowa.
3. Najemca garażu zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem garażu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość kaucji i termin jej wpłaty określa Zarząd.
Do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu i prawa odrębnej własności garażu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności.

§ 84. skreślony

§ 85. skreślony

§ 86.

1. Po opróżnieniu garażu, do którego spółdzielcze własnościowe prawo do garażu wygasło Spółdzielnia zwraca członkowi lub uprawnionym osobom wartość rynkową garażu, stosując przepisy § 106 II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. skreślony

3. Członek na rzecz, którego ustanowione zostało prawo odrębnej własności garażu zobowiązany jest wnieść wartość rynkową garażu.

§ 87.

Członek Spółdzielni i inne osoby mogą otrzymać garaż w używanie na zasadzie najmu.

§ 88.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu garażu przysługuje członkom Spółdzielni zamieszkałym w danym osiedlu.

2. skreślony

3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

4. skreślony

§ 89. skreślony

Rozdział XIV. skreślony

§ 90. skreślony

Skreśla się dotychczasową treść § 91, 92, 93, 94, 95, 96

XV. WKŁADY

§ 97. skreślony

§ 98.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 67 ust. 2 dokonuje się w dwóch etapach;
 - wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, stanowiących załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.
3. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt, a członek w tym przypadku ponosi pełne

ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

XVI. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 99.

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w statucie. W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o.s.m. członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3-ch miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.
3. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, nie większą od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

5. skreślony

§ 100.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Rada Nadzorcza Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 101.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 68³ Statutu, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 13¹ Statutu lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 100 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa ust. 1 - 3 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.
8. 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 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

9. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 102.

1. skreślono
2. skreślono
3. skreślono
4. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje na skutek zrzeczenia się prawa na rzecz Spółdzielni. Zrzeczenie winno mieć formę pisemną z podpisami notarialnie poświadczonymi.
5. skreślony
6. skreślony

§ 102¹ skreślony

§ 103.

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.

§ 104.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o s.m., rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może wnieść powództwo o przymusową sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, stosując odpowiednio przepisy art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU

- skreślony

§ 105. skreślony

XVII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 106.

I. Lokatorskie prawo do lokalu:

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:
 - 1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień § 68³, § 100 i § 101 Statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w ust. 4 do 11.

Dotyczy to w szczególności:

 - a) spadkobierców zmarłego małżonka w wypadku gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
 - b) spadkobierców zmarłego członka Spółdzielni w wypadku gdy osoba bliska zmarłego na rzecz, której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,
 - c) byłego członka Spółdzielni, którego członkostwo wygasło na skutek wykluczenia lub wykreślenia ze Spółdzielni, jeżeli na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu, Spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz jednej z osób bliskich byłego członka Spółdzielni, o których mowa w § 101 ust. 2 Statutu.
 - 2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 73 ust. 6 i 9 Statutu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 68² ust. 5 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 78 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. W sytuacjach przewidzianych w ust. 1 pkt 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu.
5. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w %) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.
6. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
7. W rozliczeniu waloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części nie uwzględnia się niespłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, do którego wygasło lokatorskie prawo.
8. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 4 i 5 nie może być wyższy od kwoty netto, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
9. Rozliczenia, o którym mowa w ust. 4 – 8, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
10. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
11. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 5 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 5, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal

w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Potrąca się również kwotę zadłużenia z tytułu nieuiszczonych opłat za używanie lokalu.
6. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

III. Prawo odrębnej własności lokalu

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 74 ust. 1 pkt 1 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w ust. 1, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 107.

1. Rozliczenie z tytułu wkładów i udziałów z osobami uprawnionymi powinno być dokonane na dzień ustania członkostwa lub na dzień wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Wypłata kwot należnych osobom uprawnionym powinna być dokonana:
 - a) z tytułu udziału na dzień ustania członkostwa, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni lub należności wzajemnych,
 - b) z tytułu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego

- lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- c) z tytułu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – nie później niż w ciągu 3-ch miesięcy od dnia znalezienia nabywcy /po wygaśnięciu prawa/, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku – nie później niż w ciągu 3-ch miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - d) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w ciągu 3-ch miesięcy od dnia ustania członkostwa.
3. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 2 pkt. b przed upływem 1-go miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.
4. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 107¹

W razie likwidacji Spółdzielni pozostały majątek Spółdzielni zostaje podzielony pomiędzy członków Spółdzielni w ten sposób, że każdy członek otrzymuje jednakową kwotę za pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

XVII¹ LUSTRACJA

§ 108.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całego swego działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Cel lustracji oraz procedury z nią związane reguluje art. 91 do 93.a. Ustawy Prawo Spółdzielcze.

XVIII PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 109.

Kadencja Rady Nadzorczej i Rad Osiedli wybranych w latach 2007 – 2008 trwa od ukonstytuowania się organów w 2009 roku przez okres 3 lat do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli na następną kadencję.

§ 110.

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

§ 111.

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz innych ustaw.

*Tekst jednolity opracowany przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z Uchwałą Nr 12/2011
Walnego Zgromadzenia Tarnobrzesckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Tarnobrzegu w częściach obradujących w dniach 02,03,07,08,09 czerwca 2011 r. w sprawie dokonania
zmian w Statucie Tarnobrzesckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnobrzegu, zarejestrowanych
Postanowieniem Sądu Rejonowego w Rzeszowie
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
z dnia 07.07.2011 r. Sygnatura sprawy: RZ.XII NS-REJ.KRS/009150/11/349*