

STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej "Zagajnik"
uchwalony na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 26 listopada 2011 roku
(Projekt)
Załącznik do Uchwały RN SM Zagajnik nr 55/2011 z 25 października 2011 r.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "Zagajnik" i zwana jest w dalszej części Statutu "Spółdzielnią". Spółdzielnia może używać skrótu swej nazwy SM "Zagajnik".

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Łodzi.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia może być członkiem społecznych podmiotów gospodarczych.
2. Spółdzielnia posiada osobowość prawną z chwilą wpisania jej do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Spółdzielnia może tworzyć i przystępować do związków rewizyjnych i innych organizacji spółdzielczych, a także organizacji gospodarczych. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do związku albo organizacji oraz wystąpienia z nich, jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje o zbyciu udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków, w celu ustanowienia na rzecz członków, w stosunku do znajdujących się w tych budynkach lokali:
 - a) spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
 - b) spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych lub
 - c) lokali o innym przeznaczeniu i garaży
 - d) odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym
 - e) przeznaczeniu i garaży
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży lub wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (lub współwłaścicielami) tej

nieruchomości,

6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3. Przez użyte w niniejszym Statucie określenie „lokal o innym przeznaczeniu” rozumie się w szczególności lokal użytkowy.

§ 6

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o rozpoczęciu nowych inwestycji przez Spółdzielnię jest Walne Zgromadzenie, a uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności inwestycyjnej jest Rada Nadzorcza.

§ 7

Do realizacji zadań określonych w § 4 i § 5 Spółdzielnia:

- 1) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie Jej członków albo osób nie będących członkami nabyte na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
- 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 8

W związku z działalnością wskazaną w § 5 i § 7 Spółdzielnia może uczestniczyć w organizacjach gospodarczych na zasadach określonych w § 3.

II. Członkowie, ich prawa i obowiązki.

§ 9

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, chociażby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
4. O przyjęciu w poczet członków spółdzielni osoby prawnej decyduje Walne Zgromadzenie.

§ 10

1. Osoba fizyczna może być członkiem Spółdzielni w sytuacjach i przy spełnieniu przynajmniej jednego z następujących warunków:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
 - 7) wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,

- 8) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 9) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - prawa odrębnej własności lokalu.
 - 10) przysługuje jej: - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, - prawo odrębnej własności lokalu,
 - 11) osoba może być przyjęta ponownie w poczet członków jeżeli ustały przyczyny jej wykluczenia.
2. Warunkiem przyjęcia do grona członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać następujące informacje: imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępuje osoba prawna - oznaczenie jej nazwy i siedziby, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal przystępujący ubiega się oraz numery NIP, PESEL, seria i numer dowodu osobistego oraz oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności za zobowiązania Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów. Przystępujący może w deklaracji lub w odrębnym, pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku. Za osoby nie posiadające zdolności do czynności prawnych lub posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych, deklarację podpisują ich przedstawiciele ustawowi.
 3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
 4. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty i numeru uchwały o przyjęciu.
 5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej warunki wskazane w ust. 1 tego paragrafu.
 6. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni Zarząd podejmuje nie później niż w ciągu trzech miesięcy od chwili złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale o odmowie przyjęcia - osoba zainteresowana powinna być zawiadomiona pisemnie w ciągu dwóch tygodni dni od dnia jej powzięcia.
 7. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w ciągu czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym .
 8. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający: ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - nazwę i siedzibę, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także stan zadłużenia członka wobec Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości. Członek Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z tym że bierne prawo wyborcze do Rady Nadzorczej nie przysługuje tym członkom Spółdzielni, którzy są jej pracownikami,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo do przeglądania protokołów obrad oraz zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni,
 - 6) prawo do jednokrotnego, nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisów regulaminów wydanych na jego podstawie,
 - 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,

- 8) prawo do otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, rocznych sprawozdań finansowych, protokołów lustracji oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, za zwrotem kosztów ich sporządzenia,
 - 9) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutem,
 - 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 11) prawo do korzystania wraz z osobami zamieszkującymi, z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni w związku z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych członka,
 - 12) prawo uzyskania mieszkania na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, w trybie określonym w Statucie,
 - 13) prawo żądania od Spółdzielni zawarcia z członkiem umowy przeniesienia własności lokalu,
 - 14) prawo korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni w związku z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych członka, zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 15) w razie wystąpienia trwałych wad lokalu, prawo do ich usunięcia,
 - 16) prawo rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę udziałów oraz zwrot wkładów lub ich równowartości od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne w razie ustania członkostwa,
 - 17) prawo wystąpienia ze Spółdzielni,
 - 18) prawo żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat za zajmowany lokal,
 - 19) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 20) prawo udziału w nadwyżce bilansowej,
 - 21) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 22) prawo zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 23) inne prawa wynikające z treści statutu.
2. Z wyjątkiem sytuacji opisanej w § 11 ust. 1 pkt 6 statutu, koszty wydania kolejnych odpisów Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 zgłasza na piśmie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni.
 4. Zaznajomienie, o którym mowa w ust. 3 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to nie umożliwia kopiowania tych dokumentów.
 5. 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 siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 12

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień obowiązującego prawa oraz Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania, dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, z wyłączeniem przypadku gdy o członkostwo ubiega się współmałżonek członka,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażuj i inne opłaty obowiązujące w Spółdzielni,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię niezwłocznie o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do grona członków Spółdzielni i umowie o ustanowienie prawa do lokalu,

- 7) dbać o dobro, rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie przed uszkodzeniem, zniszczeniem lub kradzieżą oraz utrzymywać zajmowany lokal w należytym stanie,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) udostępnić zajmowany lokal w uzgodnionym terminie, w celu usunięcia wad stwierdzonych w okresie rękojmi, dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Członka Spółdzielni albo osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego Członkiem Spółdzielni oraz przeprowadzania remontów, przebudowy, pod rygorem utraty roszczeń do Spółdzielni, a także udostępnić lokal do usunięcia awarii lub dokonania odczytów wskazań i kontroli prawidłowości działania urządzeń pomiarowych,
- 10) udostępnić lokal lub budynek po wcześniejszym uzgodnieniu terminu w celu wykonania koniecznych robót jeżeli lokal lub budynek wymaga przebudowy lub remontu obciążającego Spółdzielnię,
- 11) przenieść się na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych, jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego Członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu niebędący Członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego,
- 12) zawiadomić Spółdzielnię o ustaniu małżeństwa, w terminie jednego roku od daty uprawomocnienia się wyroku,
- 13) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu,
- 14) opróżnić zajmowany lokal w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
- 15) zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie ilości osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz innych okolicznościach mających wpływ na wysokość opłat.

§ 13

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.
2. Kolejność zaspakajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie zawartych umów określających kolejność ustanowienia prawa do lokalu, w kolejności numerów tych umów.
3. W kolejności wskazanej w ust. 2 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.
4. W kolejności ustalonej w ust. 2 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.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów wymienionych w ust. 3 i 4 członek powiadamiany jest pisemnie.
6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia przez członków umów wymienionych w ust. 3 i 4, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w prasie lokalnej.

§ 14

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, może być przez Spółdzielnię w drodze przetargu:
 - 1) zadysponowany na rzecz członka na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo,
 - 2) zbyty na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

2. Lokale odzyskane w trybie art. 11 ust. 2 i art. 17¹² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mogą być zbyte wyłącznie na warunkach określonych w tych przepisach.
3. Postępowanie przetargowe, o którym mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 15

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanowienia praw do lokali, zamiany mieszkań oraz sprzedaży lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

III. Ustanie członkostwa.

§ 16

Członkostwo w Spółdzielni ustaje wskutek:

- 1/ wystąpienia członka,
- 2/ wykluczenia członka,
- 3/ wykreślenia członka,
- 4/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§ 17

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadkach szczególnych okres wypowiedzenia może być skrócony na wniosek członka za zgodą Spółdzielni.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach na wniosek członka Spółdzielni, Zarząd może dokonać skreślenia przed upływem okresu wypowiedzenia

§ 18

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. W wypadku gdy spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wykluczeniu wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności nie wnosi opłat za używanie lokalu wraz z należnymi odsetkami, a zadłużenie z tego tytułu obejmuje okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6) uporczywie zakłóca spokój, dotyczy to również osób wspólnie zamieszkałych jak i osób przebywających w lokalu członka,
 - 7) bez zgody Spółdzielni wynajmuje cały bądź część lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu lub oddaje go w bezpłatne używanie, jeżeli wynajęcie bądź bezpłatne używanie związane jest ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części bądź zmienia przeznaczenie lokalu lub jego części,
 - 8) pomimo pisemnego upomnienia używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód,

- 9) niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
- 10) nie udostępnia lokalu do usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą wywołaniem szkody albo nie udostępnia lokalu w celu przeprowadzenia obowiązkowego przeglądu instalacji lub konserwacji budynku.

§ 19

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków wynikających ze Statutu Spółdzielni z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziałów,
 - 2) nie wpłacił w terminie ustalonego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego /zaliczki/,
 - 3) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 4) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 5) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 6) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 7) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 8) utracił uprawnienia w wyniku orzeczenia sądowego
 - 9) utracił własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 10) utracił własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

§ 20

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim zawiadomieniu członka o terminie posiedzenia Rady w sprawie wykluczenia lub wykreślenia i możliwości złożenia wyjaśnień.
2. Wykluczenie albo 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 do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
3. Organ, który podjął uchwałę w sprawie wykreślenia albo wykluczenia, ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motyw, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone § 18 i § 19. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

4. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje:
 - odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie,
 - zaskarżenie do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone,
 - prawo zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być powiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 7 dni przed jego terminem.
6. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 1-3 doręcza się członkowi za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu, uznaje się za doręczone.

§ 21

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia utraty przez nią osobowości prawnej.

IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 22

Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, odpowiednio od uchwał Zarządu do Rady Nadzorczej, a od uchwał Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia

§ 23

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka pisemnie.
2. W razie podjęcia uchwały przez Zarząd o odmownym załatwieniu wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany podać w pisemnym zawiadomieniu jej treść i uzasadnienie oraz pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie odwołania w powyższym terminie i skutkach jego niezachowania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręczy odwołującemu się Zarząd, w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 24

1. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych /nieprzekraczalnych/ do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest niezależne od uprawnienia członka do dochodzenia ochrony jego praw na drodze sądowej.
3. W przypadku zaskarżenia uchwały przez członka w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze podlega umorzeniu.

§ 25

1. Wnioski, skargi i postulaty członków lub innych osób, skierowane do organów Spółdzielni, a nie wymagające ich uchwały nie są objęte postępowaniem wewnątrzspółdzielczym.
2. Właściwy organ jest zobowiązany do ich rozpoznania stosownie do kompetencji w terminie zgodnym z obowiązującymi przepisami. Termin na rozpoznanie postulatów wynosi 30 dni.
3. O zajęтым stanowisku zawiadamia się na piśmie lub w innej uzgodnionej formie.

V. Tytuły prawne do lokalu - treść, zasady ustanawiania, wygaśnięcie i skutki wygaśnięcia

§ 26

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

§ 27

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

§ 28

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego Członek bądź osoba nie będąca Członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu (użytkowego, garażu) o ile umowa nie stanowi inaczej.
3. Użytkownicy lokali Spółdzielni, zajmujący dany lokal bez tytułu prawnego obowiązani są co miesiąc uiszczać odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości równej opłatom za dany lokal obowiązującym w Spółdzielni.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 29

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie Spółdzielni i uchwalonym na ich podstawie regulaminie.
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 umowy między członkiem a Spółdzielnią. 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. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w Statucie.

§ 30

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynkach nowo budowanych, 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 pokrycia 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 rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne postanowienia dotyczące praw i obowiązków Spółdzielni i członka w realizacji zadania inwestycyjnego jak: terminy rozpoczęcia i zakończenia budowy, terminy wnoszenia zaliczek, sankcje za nieterminowe oddanie lokalu do użytku oraz terminy rozliczeń finansowych wstępnych i ostatecznych.
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 warunków umowy określonej w ust. 1.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 31

1. 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 przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, wskazanych w ust. 1, 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.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku wskazanym w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom wskazanym w ust. 1 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 32

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 wskazanej w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 33

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 1 roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis § 32 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności wskazanej 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 Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 34

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 powstania 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 § 76 ust. 1, za 6 miesięcy.

§ 35

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności wskazanej w § 32, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności wskazanych w § 33, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń wymienionych w ust. 1 i ust. 2, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 36

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni członkom może przysługiwać prawo używania lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ale na warunkach określonych w § 85 może przekształcić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. 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.

§ 37

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części 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.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu.

§ 38

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 39

1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 wskazany w ust.1, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu niewniesionej przez członka bądź osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni, 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 po potrąceniu kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Potrąceniu podlegają także należności z tytułu obciążenia hipoteką.
4. Obowiązek określony w ust. 3 powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 40

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

§ 41

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas 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. Pełnomocnik (przedstawiciel spadkobierców) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze, ani prawo udziału w głosowaniach.
 3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 42

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

§ 43

1. Członek Spółdzielni albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może ten lokal w całości lub w części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni.
2. Zgoda Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu jest wymagana w przypadku, gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie związane będzie ze zmianą sposobu korzystania z tego lokalu lub przeznaczenia tego lokalu bądź jego części.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek Spółdzielni albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni albo osobą nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej występuje do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 44

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

C. Odrębna własność do lokalu.

§ 45

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
- 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5/ inne postanowienia dotyczące praw i obowiązków Spółdzielni i członków w realizacji zadania inwestycyjnego jak: terminy rozpoczęcia i zakończenia budowy, terminy wnoszenia zaliczek, sankcje za nieterminowe oddanie lokalu do użytku oraz terminy rozliczeń finansowych,

wstępnych i ostatecznych.

§ 46

1. Z chwilą zawarcia umowy wskazanej w § 45, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa 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. Przepis § 50 ust. 2 statutu stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 47

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 45.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 48

1. 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 tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 49

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, wskazanej w ust. 1.

§ 50

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

D. Najem lokali

§ 51

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 52

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe lub garaże i miejsca postojowe.
2. Dobór najemców lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych następuje według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki najmu lokali użytkowych, miejsc postojowych i garaży są określane w umowie zawieranej przez Zarząd Spółdzielni z najemcą. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza w stosownym regulaminie.

VI. Zamiana mieszkań.

§ 53

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych i użytkowych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
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. Zamiana mieszkań między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarządy zainteresowanych spółdzielni.
4. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni, a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę.

§ 54

1. Zamiana mieszkań może również polegać na przydzieleniu przez Spółdzielnię za jedno mieszkanie dwóch mieszkań mniejszych, których suma kategorii nie przekracza kategorii zwalnianego mieszkania.
2. W wypadkach zamiany wskazanej w ust. 1, ustanowienie prawa do jednego z dwóch mieszkań zamienionych w tym trybie może być dokonane na rzecz wskazanego przez członka i razem z nim zamieszkującego dziecka lub innej osoby bliskiej oraz byłego małżonka.

§ 55

1. Zamiany mieszkań powinny być realizowane w kolejności składania wniosków o zamianę.
2. Poza kolejnością powinny być realizowane zamiany mieszkań z większych na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno w kategorii nie większej niż suma kategorii mieszkań zwalnianych.

§ 56

Szczegółowy tryb dokonywania zamiany mieszkań oraz rozliczeń ze Spółdzielnią z tym związanych ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VII. Wpisowe, udziały i wkłady oraz rozliczenie wkładów.

§ 57

1. Wpisowe wynosi 250 zł, udział 500 zł, a udział małżonka członka 250 zł.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest obowiązany zadeklarować co najmniej 1 udział, a członek ubiegający się o lokal o innym przeznaczeniu /użytkowy, garaż/, co najmniej 5 udziałów.

3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie zapłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie powoduje wykreślenie z rejestru członków.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość wniesienia wpisowego i udziałów w ratach ustalonych każdorazowo przez Zarząd.
5. Udziały byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, w kasie Spółdzielni, w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
6. Wpisowe zwiększa fundusz zasobowy Spółdzielni i nie podlega zwrotowi po ustaniu członkostwa.

§ 58

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 59

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy 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.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 60

1. Rozliczenia kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 58, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Rozliczenie ww. kosztów dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi /np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich/,
 - 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są budowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które ze składników kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania /np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi/,
 - 6) dopuszczalność zróżnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych /atrakcyjność/.
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z

członkami.

§ 61

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 58, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członków zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 62

Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 63

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia kredytu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

§ 64

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 30 ust. 1 pkt.1, w tym 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 § 76, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu.
4. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 65

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 66

Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej, zgodnie z § 64 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 67

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku wskazanym w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie

prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

5. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3, w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 68.

§ 68

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości w jakiej winien być wypłacony osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 67 ust. 3 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 69

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W wypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

§ 70

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 71.

§ 71

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości w jakiej winien być wypłacony osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 70 ust. 1, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§72

Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców.

§ 73

1. 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. 4 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (z późn. zmianami).
5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.

§ 74

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości kwoty wynikającej z przeprowadzonego przetargu.

§ 75

Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach w mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

VIII. Opłaty za używanie lokali, naprawy lokali i rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali.

A. Opłaty za używanie lokali.

§ 76

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6.
3. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
4. Właściciele lokali niebędący Członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6. 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.
5. 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.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
7. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów

eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi, na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

8. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 7.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2 i 7 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej /na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody/, dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów i podzielników kosztów c.o. oraz i inne opłaty związane z gospodarowaniem zasobami Spółdzielni.
10. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 4 i 7,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 117 ust. 2 pkt 1 Statutu: ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
11. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 7 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną /wydzieloną nieruchomość.
12. Najemcy lokali wnoszą opłaty według umów najmu.
13. Użytkownicy lokali Spółdzielni, zajmujący dany lokal bez tytułu prawnego obowiązani są co miesiąc uiszczać odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości równej opłatom za dany lokal obowiązujący w Spółdzielni.
14. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-9 solidarnie z Członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właścicielami lokali niebędącymi Członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
15. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9 pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 77

1. Wysokość opłat wskazanych w § 76 ust. 1-4 i 7-8 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielo-budynkowej. Szczegółowe zasady ustalania planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą która zatwierdza wysokość opłat za lokale.
2. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
 - A)określenie organizacyjne jednostki rozliczenia poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów), 2
 - B)określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych itp.),
 - C)różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokal mieszkalne, lokale użytkowe),
3. Powierzchnię lokali, ich części oraz powierzchnię pomieszczeń wspólnych budynków ustala się dla potrzeb określenia opłat za lokale, a także dla innych potrzeb, w oparciu o dokumentację będącą w posiadaniu Spółdzielni.

§ 78

1. Opłaty wskazane w § 76 ust. 1-4 i 7-8 oraz odszkodowanie wskazane w § 76 ust. 13 należy uiszczać co

miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby nie będące członkami co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz osoby nie będące członkami, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie Członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego Członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, uregulowanym w niniejszym Statucie, a także bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia Członka Spółdzielni z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący Członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Występujący na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 79

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

B. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków.

§ 80

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
 - wody zimnej i ciepłej (piony do zaworów, łącznie z zaworami),
 - gazowej (piony i poziom łącznie z zaworem),
 - kanalizacyjnej (piony),
 - centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, zaworami i podzielnikami,
 - elektrycznej od przejścia przez przegrodę mieszkania do gniazd bezpiecznikowych,
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1 uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 81

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących lokale lub osoby niebędące Członkami Spółdzielni, którym przysługuje lub przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu albo właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża Członka Spółdzielni, bądź osobę niebędącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

§ 82

Szczegółowe zasady ustalania i dokonywania napraw w lokalach członków Spółdzielni ustali Rada Nadzorcza w uchwalonym regulaminie.

C. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 83

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady wskazane w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

§ 84

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są bezpośrednio między członkami zwalniającym i otrzymującym lokal.

IX Przekształcenie prawa do lokalu mieszkalnego.

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

§ 85

Do dnia 31 grudnia 2012 r. na pisemne żądanie Członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, po dokonaniu przez tego Członka spłat, o których mowa w § 86 ust. 1 Statutu, Spółdzielnia jest obowiązana dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w przypadku gdy:

- 1) Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama lub jej poprzednicy prawni budynek, w którym znajduje się lokal objęty żądaniem, albo
- 2) lokal znajduje się w budynku położonym na nieruchomości, dla której nie został określony przedmiot odrębnej własności lokali na podstawie uchwały Zarządu lub uchwała ta została zaskarżona do sądu.

X. Przeniesienie własności lokali.

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

§ 86

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużeń z tytułu opłat, o których mowa w § 76 ust. 1 i 2,
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wpływy, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

§ 87

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 § 76 ust. 1 i 2 Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobą 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 Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 88

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

C. Przeniesienie odrębnej własności lokalu należącego do Spółdzielni.

§ 89

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, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

D. Koszty przeniesienia własności lokali.

§ 90

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umów, o których mowa w § 86 ust. 1 i § 87 ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

XI. Organy Spółdzielni

§ 91

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,

- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,

2. Wybory do organów Spółdzielni wymienionych w ust. 1 pkt. 2-3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członków tych organów następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organu Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Tak samo postępuje się przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
5. Kandydaci do organów Spółdzielni nie mogą być dłużnikami Spółdzielni.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

A. Walne Zgromadzenie

§ 92

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
3. Każdy członek ma tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, a osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mająca tej zdolności przez swojego przedstawiciela ustawowego.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Naczelnej Rady Spółdzielczej oraz goście zaproszeni przez Radę Nadzorczą.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§93

Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 94

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 2) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału Spółdzielni oraz likwidacji i upadłości Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej powziętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie regulaminów: Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,

- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub organizacji spółdzielczej albo organizacji gospodarczej, a także w sprawie wystąpienia z tych związków i organizacji oraz uprawnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej społeczno-kulturalnej,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przekazywania zasobów mieszkaniowych stanowiących własność Spółdzielni, w administrację powierniczą,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej, rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia lub odwołanie zawieszonych członka Rady Nadzorczej,
- 16) podejmowanie uchwał o nowych inwestycjach Spółdzielni
- 17) przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni osób prawnych.

§ 95

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Zarząd zwołuje raz w roku w terminie do 30 czerwca. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków Spółdzielni,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadkach wskazanych w ust. 2, Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 96

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze i w domach Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane do wglądu na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 97

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych na nim członków, jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym, za wyjątkiem uchwał o odwołaniu członków Zarządu w związku z nieudzieleniem absolutorium.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była podana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby Członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczeniu majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
3. W sprawach zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich

części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 1/3 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

4. Tryb obradowania, sposób i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia określa Załącznik do Uchwały nr 1/WZ/2010 Walnego Zgromadzenia z dnia 11.06.2010 r. „Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Zagajnik”. Regulamin ten może być zmieniony lub uchylony uchwałą Walnego Zgromadzenia, podjętą zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.

§ 98

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu jawnym, w składzie: przewodniczący, zastępca Przewodniczącego i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 99

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 100

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni lub Zarząd może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę organów Spółdzielni, która jest sprzeczna z obowiązującym prawem, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub też godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka.
3. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
4. 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.
5. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6-ciotygodniowy wskazany w ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

B. Rada Nadzorcza

§ 101

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 102

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybieranych wyłącznie spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.
2. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów spośród ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jeśli równą liczbę głosów otrzymało co najmniej dwóch kandydatów, co powodowałoby przekroczenie liczby mandatów do obsadzenia, w skład Rady wchodzi kandydat posiadający niższy numer członkowski.
3. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
4. Kadencja rady Nadzorczej trwa 3 lata od daty odbycia Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do daty Walnego Zgromadzenia w trzecim roku kalendarzowym od wyborów.
5. Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

6. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie,
 - b) zrzeczenie się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
7. Z pozostałych kandydatów, którzy nie uzyskali mandatu tworzy się listę rezerwową.
8. Na miejsce członka, który utracił mandat na skutek wystąpienia jednej z okoliczności wskazanej w § 102 ust. 6, wchodzi osoba z listy rezerwowej, która jako kandydat w wyborach do Rady uzyskała największą ilość głosów „za”. Jeśli równą liczbę głosów „za” otrzymał więcej niż jeden kandydat, wówczas wchodzi kandydat posiadający niższy numer członkowski. Jeśli lista rezerwowa została wyczerpana, a zachodzi konieczność uzupełnienia składu Rady, wówczas przeprowadza się wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu, na takich samych zasadach jak zwykle wybory do Rady Nadzorczej.

§ 103

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) Uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni a w szczególności:
 - a) badania okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnie praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 - 4) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wynik kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów,
 - 10) uchwalanie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego i stosowania dobrych obyczajów pomiędzy mieszkańcami, a także regulaminu używania garaży i miejsc postojowych,
 - 11) uchwalanie regulaminu rozliczania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania i ustalania wysokości opłat za lokale, oraz uchwalanie wysokości tych opłat, a także opłat dodatkowych,
 - 12) uchwalanie zasad budowy i finansowania budynków Spółdzielni,
 - 13) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, zamiany mieszkań oraz sprzedaży lokali,
 - 14) uchwała regulamin ustanawiania praw do lokali,
 - 15) uchwała regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych,
 - 16) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 17) wybór i odwołanie członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępców,
 - 18) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 20) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
 - 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 22) podejmowanie uchwał o wyborze biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 23) uchwała regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszami : udziałowymi, zasobowymi, wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz celowymi,
 - 24) uchwała regulamin przetargów dotyczący postępowania z wolnymi lokalami mieszkalnymi odzyskanymi przez Spółdzielnię,
 - 25) uchwała regulamin dotyczący szczegółowego zakresu działalności i organizacji Komitetów

Domowych mieszkańców,

26) uchwalanie programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, jego członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień związanych z działalnością Spółdzielni, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 104

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Każde pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej odbywane po Walnym Zgromadzeniu, na którym dokonano zmian w składzie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się na wniosek 1/3 statutowego składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 105

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium i Komisji Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu lub delegowani przez niego przedstawiciele, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście, w tym przedstawiciele Komitetów Domowych.

§ 106

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego oraz sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium ukonstytuowanego zgodnie z ust. 1 jest organizowanie pracy Rady.

§ 107

1. Rada Nadzorcza może podejmować Uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Rady w terminie 5 dni przed posiedzeniem Rady. Powiadomienie wymaga formy pisemnej.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w obecności co najmniej połowy swego statutowego składu zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem § 109 ust. 2 Statutu.
3. Posiedzenia Rady są protokołowane. Przewodniczący posiedzenia i Sekretarz, bądź zastępujący go członek Rady, podpisują protokół z posiedzenia Rady.

§ 108

Szczegółowy tryb działania i podejmowania uchwał, strukturę ustala regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

§ 109

1. Zarząd składa się z 1-3 członków, w tym prezesa wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu większością 2/3 głosów. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu którym nie udzieliło absolutorium, jeżeli Walne Zgromadzenie nie odbywa się w częściach.
3. Rada Nadzorcza, w razie konieczności, wyznacza jednego lub dwóch ze swych członków do czasowego pełnienia funkcji cz a/członków Zarządu.
4. Zarząd może, za zgodą Rady Nadzorczej, udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na

podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających stosunku pracy.

§ 110

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, skreślenia członków oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 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 sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) podjęcie uchwał o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach Spółdzielni,
 - 11) realizowanie uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie,
 - 12) sporządzanie odpowiednich analiz i informacji dla potrzeb Rady Nadzorczej i jej Komisji.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 111

1. Bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni może kierować w ramach uchwał Zarządu, jeden z jego członków lub osoba powołana przez Zarząd, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej na stanowisko kierownika (jego zastępcy) tej działalności.
2. Osoby, o których mowa w ust.1 kierują bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 110 ust. 2 pkt 1,2,5,6,7,8,10.

§ 112

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 113

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

XII. Zakaz konkurencji.

§ 114

1. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych

prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady rozstrzyga Walne Zgromadzenie zwołane w terminie 6 tygodni od daty podjęcia przez Radę uchwały o zawieszeniu.

XIII. Komitety domowe mieszkańców.

§ 115

1. Dla utrzymania więzi między mieszkańcami a organami Spółdzielni w poszczególnych domach osiedla, mogą działać Komitety Domowe mieszkańców.
2. Szczegółowy zakres działalności i organizacji Komitetów Domowych mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XIV. Gospodarka Spółdzielni.

§ 116

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Zasady gospodarki określają ponoszone koszty działalności eksploatacyjnej, funduszu remontu zasobów mieszkaniowych, inwestycyjnej i usług wykonawstwa własnego konserwacyjno-remontowo - budowlanego.
3. Koszty działalności są pokrywane wnoszonymi opłatami, o których mowa w § 76 ust. 1, 2, 3, 4, 7 oraz mogą być pokrywane przychodami operacyjnymi i finansowymi, a także dotacjami według odrębnych przepisów prawnych.
4. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo na podstawowej działalności operacyjnej obejmującej całość zasobów Spółdzielni. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 86, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność wynikową na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej. W takim wypadku wynik na tej działalności stanowi zysk lub stratę bilansową rozliczaną według zasad określonych w odrębnych przepisach. Podział wyniku podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
6. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
7. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące Członkami Spółdzielni lub Członkowie Spółdzielni są uprawnieni 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 niebędących 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.
8. Przepis ust. 7 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 niebędące Członkami Spółdzielni lub Członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali 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.

§ 117

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
2. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:
- 1) fundusz na remonty,
 - 2) fundusz celowy na wymianę bądź modernizację wind,
3. Odpisy na fundusz na remonty obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy Członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni oraz osób niebędących Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 118

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustaw.
2. Rada Nadzorczą może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach potrzeb i przepisów Prawa spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowień Statutu.

§ 119

1. Spółdzielnia jest obowiązana przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnym badaniom legalności gospodarki i rzetelności całości jej działań.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień.
3. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub jednej piątej członków Spółdzielni.
4. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

§ 120

W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się przepisy Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) oraz Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).

§ 121

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Naczelną Radę Spółdzielczą z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 122

Powyższe zmiany dotyczą Statutu uchwalonego Uchwałą nr 1/95 Rady Nadzorczej SM "Zagajnik" z dnia 2 października 1995 r. oraz Uchwałą nr 9/2000 Walnego Zgromadzenia SM "Zagajnik" z dnia 26.06.2000 r., wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego 29 września 2006 r. Pod numerem 0000063500