

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„ P A R K I T K A ”

W CZĘSTOCHOWIE

TEKST JEDNOLITY

SPIS TREŚCI

	Nr strony
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI (§ 1 – 9)	3
II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	5
1. Członkostwo w Spółdzielni (§ 10 – 22)	5
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze (§ 23 – 24)	12
III. ORGANY SPÓŁDZIELNI [§ 25]	13
1. WALNE ZGROMADZENIE (§ 26 – 30)	13
2. RADA NADZORCZA (§ 31 – 36)	18
3. ZARZĄD (§ 37 – 38)	22
4. RADA OSIEDLA (§ 39 – 42)	23
IV. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ i ZARZĄDU [§ 43- 45]	23
V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	25
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (§ 46 – 56)	24
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (§ 57 – 61)	29
3. Prawo odrębnej własności (§ 62 – 70)	31
4. Najemcy lokali (§ 71 – 75)	34
VI. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW (§ 76 – 83)	35
VII. PRZETARGI (§ 84 - 93)	37
VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	39
1. Zasady ogólne (§ 94 – 99)	40
2. Inwestycje mieszkaniowe (§ 100)	41
3. Zarządzanie nieruchomościami (§ 101 – 113)	41
4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna (§ 114)	46
IX. PRZEPISY KOŃCOWE (§ 115 – 116)	46

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§ 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi : Spółdzielnia Mieszkaniowa „PARKITKA”, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Częstochowa
2. Spółdzielnia działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej w treści Statutu Ustawą oraz innych Ustaw, niniejszego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów .

§ 3.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 4.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :

- 1/ zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie [68,32,Z],
- 2/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek [68,10,Z],
- 3/ wynajem nieruchomości na własny rachunek [68,20,Z],
- 4/ zarządzanie nieruchomościami na zlecenie [68,32,Z],
- 5/ działalność obiektów kulturalnych [90,04,Z],
- 6/ pozostała działalność związana ze sportem.[93,19,Z],
- 7/ realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków [41,10,Z]

§ 5.

Przedmiot działalności określony § 4 Spółdzielnia realizuje poprzez :

- 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału w garażach wielostanowiskowych,
- 3/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów
- 6/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 7/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 8/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 9/ prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 6.

Dla realizacji zadań określonych w § 5 Spółdzielnia :

- 1/ prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2/ zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3/ prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 7.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości.

§ 8.

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3, w następującym zakresie :
 - 1/ działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
 - 2/ usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego na potrzeby własne i osób trzecich,
 - 3/ pozyskiwanie środków celem nabywania terenów pod budownictwo,
 - 4/ świadczenie usług w zakresie obrotu nieruchomościami, w szczególności zamian lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży,
 - 5/ świadczenie usług administracji zleconej.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) w tych organizacjach.

§ 9.

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 jest Rada Nadzorcza.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 10.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje ;
 - a/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ,
 - b/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ,
 - c/ roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3 [2] p - kt. 5 i 6 Ustawy,
 - d/ roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu , zwane dalej „ekspektatywą własności ”

2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Jednakże takiej osobie nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1 jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

§ 11.

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą ;

1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z zastrzeżeniem ust. 5 i 6 .
2. nabycia ekspektatywy własności ,.
3. nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu .
4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało wcześniej nabyte.
5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy , jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób , o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego , z zastrzeżeniem p-ktu 6.
6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię , o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy , jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba .

§ 12.

1. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu .
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom .
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia .

4. Do czasu rozstrzygnięcia lub wyboru, o którym mowa w ust. 3, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni .

§ 13.

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

§ 14.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera ; imię, nazwisko, adres zamieszkania oraz nr PESEL, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę, siedzibę oraz nr w Krajowym Rejestrze Sądowym .
2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy .
3. Forma przewidziana ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej .
4. Właściciele lokali w poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków spółdzielni.

§ 15.

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

§ 16.

Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku ;

- 1/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ,
- 2/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3/ zbycie prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4/ zbycie ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5/ wygaśnięcie roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6/ rozwiązanie umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 Ustawy.

§ 17.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych art. 24 [1] ust. 1 i art. 26 Ustawy .
2. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali .

§ 18.

1. Członek będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane z zachowaniem formy pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia .
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia .

§ 19.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania .

§ 20.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo :
 - 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
Członka – osobę prawną reprezentuje wobec Spółdzielni jej pełnomocnik.

- 2/ zgłaszania wniosków dotyczących działalności Spółdzielni oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy,
- 3/ do udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
- 4/ do korzystania na własny koszt podczas Walnego Zgromadzenia z pomocy prawnej lub pomocy eksperta,
Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
- 5/ do żądania w trybie i na warunkach określonych w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku wraz z projektami uchwał oraz zgłaszanie poprawek do projektów uchwał co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
- 6/ do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przy czym członek Spółdzielni składający wniosek pokrywa koszty sporządzenia odpisów i kopii w/w dokumentów z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu,
- 7/ do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 8/ do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 9/ do roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku z zawartą umową o budowę na warunkach przewidzianych w Statucie oraz wydanych na jego podstawie wewnętrznych regulaminach,
- 10/ do roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w związku z zawartą umową o budowę na warunkach przewidzianych w Statucie oraz wydanych na jego podstawie wewnętrznych regulaminach,
- 11/ do roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach przewidzianych przepisami prawa i Statutu,
- 12/ do roszczenia o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 13/ do zamiany lokalu,
- 14/ do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
- 15/ prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej oraz prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
- 16/ do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,

- 17/ do innych świadczeń Spółdzielni, nie wymienionych wcześniej, w zakresie jej statutowej działalności,
2. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w Ustawie lub w Statucie.

§ 21.

1. Członek jest obowiązany :
 - 1/ do przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów,
 - 2/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
 - 3/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadku ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu bądź miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 4/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie ze Spółdzielnią,
 - 5/ w pełni pokrywać wydatki związane z użytkowaniem lokalu,
 - 6/ uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów poprzez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
 - 7/ w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
 - 8/ pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
 - 9/ członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokali ponosi wszystkie koszty z tym związane,
 - 10/ w wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy,
 - 11/ uiszczać terminowo wymagane należności,
 - 12/ utrzymywać swój lokal w należyłym stanie,
 - 13/ przestrzegać **Regulaminu porządku domowego** uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
 - 14/ uzyskać akceptację Zarządu w przypadku dokonywania prac remontowych w swoim lokalu i przestrzegać norm prawa budowlanego,
 - 15/ korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,

- 16/ współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
 - 17/ na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu oraz ustalania zakresu niezbędnych prac i ich wykonania lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
 - 18/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych, które mają wpływ na stosunki cywilnoprawne pomiędzy nim a Spółdzielnią, w tym między innymi na wysokość opłat wnoszonych do Spółdzielni.
 - 19/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń, oraz w celu dokonania remontu lub przebudowy, o których mowa w art. 6¹ ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 20/ udostępnić lokal w celu 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,
 - 21/ opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w ciągu 3 – ch miesięcy,
2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie lub w Statucie.

§ 22.

1. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale .
 2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół .
2. **Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

§ 23.

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ, niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ Spółdzielni uprawniony do jego rozpoznania w danej instancji.

2. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 30 dni od daty jej otrzymania.
3. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę bez zbędnej zwłoki nie później niż w terminie trzech miesięcy. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem.
Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia.
4. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 2 uchwała uprawomocnia się i może być wykonana pod warunkiem, że członek nie zaskarżył jej do sądu.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 2, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg terminów przedawnienia ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
7. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 24.

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy § 23.

III. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 25.

1. Organami Spółdzielni są :
 - Walne Zgromadzenie,
 - Rada Nadzorcza,
 - Zarząd,
 - Rada Osiedla.
2. Wybory do organów Spółdzielni, z wyjątkiem Walnego Zgromadzenia, dokonywane są w głosowaniu tajnym zgodnie z postanowieniami Statutu.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Przy czym za uchwałę podjętą uważa się uchwałę, za którą opowiedziała się wymagana w Statucie większość.

W przypadku gdy w wyniku głosowania nie dokonano wyboru pełnego składu organu lub gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyskało równą liczbę głosów co powoduje przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie zarządza się wybory uzupełniające.

W przypadku równej ilości głosów w wyborach uzupełniających uczestniczą wyłącznie kandydaci, którzy uzyskali równą ilość głosów. W przypadku nie obsadzenia pełnego składu organu w wyborach uzupełniających uczestniczy podwójna w stosunku do nie obsadzonych miejsc w organie liczba kandydatów, którzy uzyskali najwięcej głosów spośród kandydatów nie wybranych.

1. Walne Zgromadzenie.

§ 26.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze Ustawy z 16-09-1982 r. Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku do 30 czerwca każdego roku.
3. O Walnym Zgromadzeniu Zarząd zawiadamia wszystkich członków, na piśmie poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń na wszystkich klatkach schodowych, na stronie internetowej Spółdzielni, ogłoszenie w prasie lokalnej, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, jak również informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
 - Rady Nadzorczej,
 - co najmniej 1/10 ogółu członków Spółdzielni.
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

6. W wypadkach wskazanych w ust. 4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
7. Projekty uchwał i żądanie umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Zarządu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał oraz żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
9. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
Członek popierający projekt uchwały winien wskazać swoje imię, nazwisko oraz adres zamieszkania.
10. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
Zarząd w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków Spółdzielni wyklada uzupełniony porządek obrad.
12. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej na 10 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 27.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków zgodnie z dyspozycją § 26 ust. 3 i ust. 11 Statutu.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów.
Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy za i przeciw uchwale.
Dla obliczenia większości, o której mowa wyżej przyjmuje się ogólną liczbę członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, a w przypadku gdy między rozpoczęciem posiedzenia, a głosowaniem liczba ta uległa zmianie dla ustalenia większości przyjmuje się liczbę członków uczestniczących w głosowaniu.

3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 28.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3/ rozpatrywanie wniosków polustracyjnych, opracowanych na podstawie protokołu z lustracji,
- 4/ rozpatrywanie informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6/ podejmowania uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- 9/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11/ uchwalanie zmian Statutu,
- 12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13/ wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14/ uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej określającego tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i sposobu oraz warunków podejmowania uchwał wraz z warunkami określającymi wysokość świadczeń z tytułu pełnienia mandatu,
- 15/ podejmowanie uchwał dotyczących wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym,
- 16/ powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla.

§ 29.

W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała ma być poddana pod głosowanie uczestniczyła łącznie co najmniej 50 członków uprawnionych do głosowania.

§ 30.

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel - osoba ta przeprowadza wybór prezydium Zgromadzenia.
2. Członkowie dokonują wyboru prezydium Zgromadzenia w składzie :
 - Przewodniczący obrad,
 - Zastępca Przewodniczącego,
 - Sekretarz,i przyjmują proponowany porządek obrad.
Tak ukonstytuowane prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

4. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
5. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona :
 - 1/ - 3 osobową komisję skrutacyjno – mandatową, której zadaniem jest : sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - 2/ - 3 osobową komisję uchwał i wniosków w celu przedłożenia wniosków i projektów uchwał Walnemu Zgromadzeniu,
 - 3/ - inne komisje w razie potrzeby.
6. Każda komisja wybiera ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza oraz spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
7. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
8. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się, za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilku punktami porządku obrad łącznie.
9. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
10. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, przewodniczący udziela głosu przewodniczącemu komisji uchwał i wniosków, który referuje i uzasadnia wnioski i projekty uchwał.
11. Przedstawione projekty przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.
12. Sprawy obradowania i podejmowania uchwał nie objęte niniejszym Statutem rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą i Statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
13. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
14. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący Walnego Zgromadzenia oraz sekretarz. Protokoły obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd przez okres 10 lat.

2. Rada Nadzorcza.

§ 31.

1. Rada składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru jej składu, do Walnego Zgromadzenia odbytego po trzech latach.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.

§ 32.

1. Wybór członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie spółdzielni. Zgłoszenia są dokonywane w formie pisemnej i składane w siedzibie Zarządu najpóźniej na czternaście dni przed datą walnego zgromadzenia.

Zgłoszenie powinno zawierać poparcie kandydata przez co najmniej 10 członków z podaniem imienia i nazwiska, adresu zamieszkania i nr PESEL, do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie. Zgłoszenia nie spełniające powołanych wyżej wymogów nie wywołują skutków prawnych.

3. Członkowie Komisji Skrutacyjno - Mandatowej nie mogą kandydować do organów Spółdzielni.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni Mieszkaniowej „PARKITKA”. Uchwała w sprawie wyboru pracownika na funkcję członka Rady Nadzorczej jest nieważna z mocy prawa.
5. Z chwilą nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach należne jest wynagrodzenie bez względu na ilość posiedzeń, wypłacane w formie ryczałtu miesięcznego w wysokości następującej :

a/ przewodniczący	45 %	minimalnego wynagrodzenia za pracę
b/ z-ca przewodniczącego	30 %	minimalnego wynagrodzenia za pracę
c/ sekretarz	30 %	minimalnego wynagrodzenia za pracę
d/ przewodniczący komisji	30 %	minimalnego wynagrodzenia za pracę
e/ członkowie Rady	25 %	minimalnego wynagrodzenia za pracę

§ 33.

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Ilość kandydatów do skreślenia, (aby głos był ważny) każdorazowo podaje Przewodniczący Zgromadzenia.
4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba nie skreślonych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa ilości miejsc w Radzie. W innych przypadkach głos jest nieważny.
5. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjno – Mandatowa. Komisja sporządza protokół ze swoich czynności, a przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
6. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów jednocześnie uzyskali wymaganą Statutem większość, przy czym ilość wybranych osób nie może przekroczyć ilości miejsc ustalonych limitem składu osobowego Rady Nadzorczej.

§ 34.

1. W trybie przewidzianym dla wyboru członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie może odwołać ze składu członków Rady Nadzorczej przed upływem kadencji w następujących przypadkach :
 - a/ odwołania większością 2/3 głosów,
 - b/ zrzeczenia się mandatu,
 - c/ ustania członkostwa w spółdzielni.
2. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności komisji.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat lub został zawieszony zgodnie z § 4 art. 56 ustawy Prawo spółdzielcze, najbliższe zwołane Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego - do końca kadencji Rady Nadzorczej, a w przypadku zawieszenia ustosunkowuje się do powyższego.

§ 35.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

- 1/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 2/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej oraz ustalanie wysokości opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 - 2 i 4 Ustawy ,
- 3/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d/ wybór podmiotu badającego sprawozdanie finansowe.
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz lub innej jednostki organizacyjnej,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7/ powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- 8/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 11/ uchwalanie regulaminu :
 - Zarządu,
 - porządku domowego,
 - zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni,
 - tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni mieszkaniowej,
 - ustalania i rozliczania kosztów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
 - administrowania nieruchomościami lokalowymi osób nie będących członkami Spółdzielni,
 - praw i obowiązków Spółdzielni i jej członków (najemców) dotyczących technicznego utrzymania nieruchomości lokalowych i budynkowych,

- rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków Spółdzielni Mieszkaniowej,
- rozliczania kosztów c. o. zgodnie ze wskazaniem podzielników,
- instalowania wodomierzy mieszkaniowych oraz sposobu rozliczania za zużycie wody zimnej wg ilości zmierzonej,
- organizowania i przeprowadzania przetargów,
- przetargu na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztów budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali,
- zasad tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów budowlanych,
- zasad tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych,
- ochrona danych osobowych
- ocena zgodności z prawem uchwał Zarządu.

2. Rada Nadzorcza powołuje prezydium w składzie :

- 1/ przewodniczący,
- 2/ zastępca przewodniczącego,
- 3/ sekretarz,
- 4/ przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

Ukonstytuowane w ten sposób prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

3. Rada Nadzorcza powołuje komisje problemowe.

§ 36.

1. Tryb zwoływania, obradowania, sposób oraz warunki podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza wybiera biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego.

3. **Zarząd.**

§ 37.

1. Zarząd składa się z dwóch do czterech członków, w tym : Prezesa Zarządu, jego zastępcy oraz członków Zarządu. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i Pełnomocnik.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Prezesa, oraz członków Zarządu.

3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 38.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Tryb zwoływania, obradowania, sposób i warunki podejmowania uchwał oraz szczegółowy zakres kompetencji i obowiązków określa Regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Rada Osiedla

§ 39.

1. Rada Osiedla składa się z 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Rada Osiedla wybierana jest na okres 3 lat spośród członków zamieszkałych w Osiedlu.
3. Tryb głosowania i przeprowadzania wyborów określa § 34 niniejszego Statutu.
4. Pierwsze posiedzenie Rady Osiedla nowej Kadencji zwołuje w celu ukonstytuowania się przewodniczący Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty wyborów.
5. Członkom Rady Osiedla jest wypłacane wynagrodzenie w formie ryczałtu miesięcznego w wysokości 12 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 40.

1. Mandat członka Rady osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, lub ustania członkostwa w Spółdzielni. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który

dokonał wyboru, przed upływem okresu, na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 Walne Zgromadzenie na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat, dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Osiedla - innego członka Rady Osiedla.

§ 41.

Do zakresu działania Rady Osiedla w osiedlu należy :

- 1/ współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi i działalności społecznej i kulturalno - oświatowej,
- 2/ wytyczanie kierunków działalności społecznej i kulturalno – oświatowej,
- 3/ organizowanie prac na rzecz osiedla w celu podniesienia estetyki osiedla,
- 4/ krzewienie kultury współżycia społecznego i programowanie poszanowania mienia społecznego,
- 5/ rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.

§ 42.

Tryb zwoływania i sposób oraz warunki podejmowania opinii określa Regulamin obrad Rady Osiedla uchwalony przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu kierując się względami ekonomicznymi może podjąć uchwałę o niepowoływaniu Rady Osiedla na określoną kadencję.

IV. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 43.

Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 44.

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni bez względu na to, czy i ewentualnie w jakim zakresie działalność konkurencyjna naraża Spółdzielnię na szkodę.

2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
4. Członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie ta sama osoba w tej samej Spółdzielni.
W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

§ 45.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 46.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie i Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka .
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej .
5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w art. 4 ust.1 Ustawy .
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub 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.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 47.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowo budowanym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać :
 - 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4/ określenie lokalu, o prawo do którego członek się ubiega, w tym jego powierzchnię, rozkład i położenie,
 - 5/ określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz terminu jego wpłaty,
 - 6/ przewidywany czas oddania lokalu do używania ,
 - 7/ określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
 - 8/ wskazanie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania
 - 8/ inne postanowienia ustalone przez strony .
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 48.

1. W wypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 Ustawy w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z byłym członkiem zamieszkiwać w tym lokalu

przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości 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.

3. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd, osoby które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię.
4. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.

§ 49.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa byli małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, byli małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy,

§ 50.

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

§ 51.

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy za okres co najmniej sześciu miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga .

§ 52.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i 16[1] Ustawy ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez publikację w prasie lokalnej.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli ;
 - 1/ osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której to prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16[1] Ustawy.
Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby,
 - 2/ osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu .

§ 53.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub wniesioną przez niego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu oraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy .
3. Warunkiem zwrotu zwaloryzowanej wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest ;
 - 1/ wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo innej osobie,
 - 2/ opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu .

4. Ze zwrotu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego części spółdzielnia potrąca kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu .

§ 54.

1. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wymagany wkład mieszkaniowy 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.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 55.

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

- 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 Ustawy w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego 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 zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.

§ 56.

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § poprzedzającym, w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nie uregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub wieczystego użytkowania gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 57.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji, jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób,

§ 58.

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
3. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
Umowa zbycia udziału we własnościowym prawie do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa .

§ 59.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust 1, 1¹, 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązkowemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 60.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu :
 - 1/ spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 2, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni mieszkaniowej, albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli Statut Spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 17¹⁴ ust 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 4, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 61.

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

3. Prawo odrębnej własności lokali

§ 62.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zawierać zobowiązanie strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie .

- 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5/ określenie warunków rozwiązania umowy,
 - 6/ prawa i obowiązki stron,
 - 7/ inne postanowienia określone w Statucie
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.
Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu wygasa.

§ 63.

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”. 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.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 64.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona.

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

§ 65.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art.18 ust.1 Ustawy albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania .

§ 66.

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami , które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.

§ 67.

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

§ 68.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
Do podjęcia uchwały stosuje się przepisy Ustawy .
2. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust.3 Ustawy, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Przepis ten stosuje się odpowiednio do właściciela, który nie był członkiem Spółdzielni.
3. W sytuacji określonej art. 24/1 ust.1 i art. 26 Ustawy spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

§ 69.

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

§ 70.

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisu Ustawy z 24-06-1994 r. o własności lokali niezależnie od pozostawania właścicieli członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
3. W terminie trzech miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio przepis art. 27 Ustawy.
Do podjęcia powołanej wyżej uchwały stosuje się przepisy art. 30 ust. 1a, art.31 i art. 32 Ustawy z 24-06-1994 r. o własności lokali.
4. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 Ustawy.
Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

4. Najemcy lokali

§ 71.

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne pełnoletnie o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków, Zarząd wynajmuje lokal wybranemu najemcy zapewniającemu realizację powyższych potrzeb.

§ 72.

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

§ 73.

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat a także kaucji, termin i przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności winna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Najemca jest zobowiązany do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się.

§ 74.

W sprawach nie objętych niniejszym Statutem i umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego a w stosunku do lokali mieszkalnych przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i kodeksu cywilnego.

§ 75.

Postanowienia zawarte w §§ 71 i 73 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

VI. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW

§ 76.

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.

§ 77.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone do przedmiotowych lokali, dokonuje się w dwóch etapach :

- wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zamiany ceny w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.
 - ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż trzy miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego :
- 1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2/ określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3/ określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 4/ określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 5/ dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno użytkowych (atrakcyjność).

§ 78.

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorczą w formie uchwały.
2. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 79.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 80.

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

§ 81.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w 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, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 82.

Wkład mieszkaniowy należy wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego .

§ 83.

Wysokość wkładu mieszkaniowego, zaliczki na poczet wkładu budowlanego oraz wysokości i terminy zapadalności rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego określa Zarząd Spółdzielni .

VII. PRZETARGI

§ 84.

Spółdzielnia ma obowiązek zorganizowania przetargu na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w stosunku do lokali mieszkalnych, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z zastosowaniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

§ 85.

Z zastrzeżeniem art. 15 i 16/1 Ustawy Spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w terminie trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

§ 86.

1. Ogłoszenie o przetargu lokalu Spółdzielnia zamieszcza w prasie lokalnej oraz w siedzibie Zarządu Spółdzielni na tablicy ogłoszeń.
2. W ogłoszeniu należy wskazać rodzaj lokalu, jego położenie, powierzchnię użytkową, stan techniczny, wartość wynikającą z wyceny rzeczoznawcy która stanowić będzie cenę wyjściową dla danego lokalu w przetargu publicznym.
3. W ogłoszeniu należy wskazać sposób składania ofert, datę do jakiej mogą być składane oferty, termin wpłacania wadium, oraz datę otwarcia ofert, w którym otwarciu oferent może uczestniczyć.

§ 87.

1. Zamknięte oferty są składane w siedzibie Spółdzielni i ich publiczne otwarcie następuje w dniu i godzinie wskazanej w ogłoszeniu.
2. W przetargu publicznym nie mogą uczestniczyć członkowie Zarządu Spółdzielni, członkowie Rady Nadzorczej i ich osoby bliskie.

§ 88.

1. Zarząd powołuje komisję przetargową, która dokona otwarcia ofert.
2. Jeśli w przetargu została złożona przynajmniej jedna ważna oferta zakupu lokalu może być przyjęta za wiążącą.
3. Jeśli w przetargu zostało złożone kilka ofert komisja wybiera ofertę z wskazaniem najwyższej ceny zakupu lokalu.
4. Jeśli wśród złożonych ofert są co najmniej dwie z najwyższą ceną zakupu lokalu możliwe jest ogłoszenie przetargu ustnego.
5. Postąpienie w przetargu ustnym nie może wynosić mniej niż 1 % wywołania zaokrąglonej do pełnych złotych. Zaoferowana cena przestaje obowiązywać jeśli inny oferent uczestniczący w przetargu ustnym zaoferuje cenę wyższą. W przypadku trzykrotnego wywołania ostatnio zgłoszonej ceny przez przewodniczącego komisji przetargowej ustalona cena jest ostateczna i wiążąca.

§ 89.

Po ustaleniu ceny zakupu lokalu Spółdzielnia ustala termin i warunki zawarcia umowy w formie aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu. W akcie notarialnym zostają ustalone warunki płatności za zakupiony lokal.

§ 90.

W przypadku wniesienia wadium przez oferenta wniesione wadium zalicza się na poczet ceny sprzedaży.

W przypadku wniesienia wadium przez większą ilość oferentów Spółdzielnia zwraca wniesione wadium innym uczestnikom przetargu, których oferta nie została przyjęta, w terminie 7 dni roboczych.

§ 91.

Z ważnych przyczyn Spółdzielnia może od przetargu odstąpić.

§ 92.

Po wybraniu oferty przetargowej zarówno Spółdzielnia, jak i oferent są związani ofertą i terminem zawarcia aktu notarialnego.

W przypadku nie przystąpienia przez oferenta do aktu notarialnego w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie bez ważnych przyczyn Spółdzielnia od tego dnia nie jest związana ofertą i może przetarg ponowić.

§ 93.

Powyższe zasady obowiązują również przy przetargach dotyczących lokali użytkowych i garaży.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Zasady ogólne.

§ 94.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 95.

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

§ 96.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 97.

1. Spółdzielnia tworzy :

- a/ fundusz zasobowy,
- b/ fundusz wkładów mieszkaniowych,
- c/ fundusz wkładów budowlanych,
- d/ fundusz remontowy,
- e/ fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 98.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 103 ust. 1 w związku z § 104 pkt. 1 Statutu.

§ 99.

1. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiąca niedobór albo nadwyżkę przechodzi do rozliczenia na następny rok jako nadwyżka lub niedobór z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica ta stanowi rozliczenia między okresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni. Różnica między pozostałymi kosztami operacyjnymi i finansowymi oraz zyskami i stratami nadzwyczajnymi stanowi nadwyżkę lub stratę bilansową Spółdzielni.
2. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem postanowień art. 75 i następne Ustawy z 16-09-1982 r. Prawo spółdzielcze.
W przypadku podziału nadwyżki bilansowej między członków spółdzielni podział ten następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
Według stanu na 31.12. roku sprawozdawczego w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali z przeznaczeniem na fundusz zasobowy lub remontowy.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z pozostałych funduszy statutowych zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
4. Pożytki i 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.
5. 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

2. Inwestycje mieszkaniowe.

§ 100.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu założeń rzeczowo – finansowych przez Radę Nadzorczą.

2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności :
 - 1/ krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2/ standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - 3/ źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4/ organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje nie później niż w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

3. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 101.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytymi na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków.
2. Przepis ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 102.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 101 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie :
 - 1/ kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zaliczkowe opłaty z tytułu kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2/ zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określone przez Radę Nadzorczą.

§ 103.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.

Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 104.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła, a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu poprzez zaliczenie na poczet wyżej wymienionych opłat okresów przyszłych.
W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 105.

Uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności :

- 1/ określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
- 2/ określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3/ różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże),

§ 106.

Uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności :

- 1/ fizyczną jednostkę rozliczania kosztów

- 2/ okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (sezon grzewczy),
- 3/ stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 4/ stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależnego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 5/ terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 107.

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie :
 - 1/ naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2/ naprawy okien i drzwi,
 - 3/ naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4/ naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5/ malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6/ malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

§ 108.

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 107 ust. 1 są finansowane środkami funduszu remontowego.

§ 109.

1. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych jest tworzony z odpisów i tworzony w rozbiciu na poszczególne nieruchomości .
2. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości winna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości .

3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości rzeczywiste zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w przedziale 15 lat.

§ 110.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a także kosztów centralnego ogrzewania.
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
4. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu.
Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
5. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
6. Z tytułu reklam umieszczonych na nieruchomościach stanowiących własność lub będących we władaniu Spółdzielni pobierane są opłaty, ich wysokość oraz szczegółowy zakres ustalania i poboru określi Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 111.

Opłaty, o których mowa w § 110 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 112.

1. Opłaty za dany miesiąc, o których mowa w § 110 wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz właścicieli nie będących członkami Spółdzielni co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności gazu, energii elektrycznej, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 Ustawy co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, jednakże w zakresie opłat niezależnych od Spółdzielni opłaty winny być wnoszone w wysokości zgodnej z dokonaną zmianą.
Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie.
6. Za opłaty, o których mowa w § 110 ust. 1 - 3 Statutu odpowiadają solidarnie z członkiem Spółdzielni, właścicielem lokalu nie będącym członkiem Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 113.

1. Spółdzielnia jest uprawniona do przetwarzania danych osobowych swoich członków zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46WE w zakresie ;
spraw członkowsko - mieszkaniowych, rozliczeń z tytułu opłat za korzystanie z lokali oraz działań windykacyjnych podejmowanych przez Spółdzielnię.
2. W stosunku do pracowników Spółdzielnia jest uprawniona do przetwarzania danych osobowych pracowników w zakresie zatrudnienia i związanych z nim ubezpieczeń.
3. Przetwarzanie danych, o których mowa powyżej będzie wykonywane wyłącznie przez pracowników zobowiązanych do zachowania tajemnicy w tym zakresie

4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

§ 114.

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

IX. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 115.

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 116.

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych Ustaw.

*** * * * ***

Niniejszy Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PARKITKA” w Częstochowie Uchwałą Nr 9 / 2018 w dniu 26.06.2018 r. został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Częstochowie XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego na podstawie postanowienia w/w Sądu z dnia 01.10.2018 r.

sygn. CZ.XVII NS - REJ.KRS / 006145 / 18 / 841