STATUT

Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej przy K.W.K. „Mysłowice” w Mysłowicach

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa przy K.W.K „Mysłowice”, zwana dalej „Spółdzielnią”, oraz może posługiwać się skrótem GSM przy KWK Mysłowice.

2. Siedzibą Spółdzielni są Mysłowice.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późń. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ((tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222), niniejszego Statutu oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 3.

1. Terenem działania Spółdzielni jest miasto Mysłowice.

2. Spółdzielnia może prowadzić działalność także poza miastem Mysłowice na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.

3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 5.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych, społecznych oraz oświatowo-kulturalnych członków i ich rodzin.

DZIAŁ II

Przedmiot działalności spółdzielni

§ 6.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest, w szczególności:

1) gospodarowanie własnymi zasobami lokalowymi przez zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni;

2) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi wyłącznej własności Spółdzielni lub stanowiącymi wyłączną własność osób trzecich na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego lub umów cywilnoprawnych;

3) nabywanie i zbywanie nieruchomości na własny rachunek;

4) wynajem nieruchomości na własny rachunek.

2. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, w szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.

3. Przedmiotem działalności Spółdzielni, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, jest:

1)	35.30.Z	Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych;
2)	36.00.Z	Pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody;
3)	37.00.Z	Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków;
4)	41.10.Z	Realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków;
5)	41.20.Z	Roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
6)	68.10.Z	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
7)	68.20.Z	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
8)	68.31.Z	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
9)	68.32.Z	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
10)	70.22.Z	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
11)	74.90.Z	Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana;
12)	81.10.Z	Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
13)	81.21.Z	Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych;
14)	81.29.Z	Pozostałe sprzątanie;
15)	81.30.Z	Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni.

4. W zakresie wymienionym w ust. 3 Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą w celu zaspokajania potrzeb określonych w §5 Statutu.

DZIAŁ III

Członkowie

Rozdział 1 Członkostwo w spółdzielni

§ 7.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:

1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;

2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;

3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „*ekspektatywą własności*".

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 8.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa, z chwilą:

1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

2) nabycia ekspektatywy własności;

3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Członek Spółdzielni jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zaistnieniu okoliczności będących podstawą powstania jego członkostwa z mocy prawa.

§ 9.

1. Członkostwo w Spółdzielni może przysługiwać osobie fizycznej lub prawnej:

1) która nabyła prawo odrębnej własności lokalu;

2) która jest najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 może zostać członkiem Spółdzielni, jeżeli złożyła deklarację członkowską. Deklaracja członkowska jest składana w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje uchwałą Zarząd Spółdzielni.

Rozdział 2

Rejestr członków spółdzielni

§ 10.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków Spółdzielni.

2. Rejestr członków zawiera imię, nazwisko, adres, PESEL członka — a jeżeli członek jest osobą prawną — jego nazwę, siedzibę, numer REGON i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, ilość zadeklarowanych udziałów, określenie rodzaju prawa do tego lokalu oraz dane dotyczące wkładu budowlanego albo mieszkaniowego, datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa.

3. Deklaracja członkowska zawiera imię i nazwisko osoby fizycznej, jej adres, PESEL albo nazwę osoby prawnej, jej siedzibę, numer REGON i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego składającemu deklarację przysługuje prawo, rodzaj prawa do lokalu.

4. Zarząd stwierdza na deklaracji członkowskiej przyjęcie w poczet członków Spółdzielni podając datę przyjęcia oraz wskazując numer członkowski.

5. Zmiany danych zawartych w deklaracji są dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a zmiany dotyczące zadeklarowanych udziałów lub wkładu stwierdzone w sposób określony w ust. 4.

6. Zarząd wpisuje do rejestru członków Spółdzielni osoby, których członkostwo w Spółdzielni powstało z mocy prawa lub na wniosek.

7. Zarząd skreśla z rejestru członków Spółdzielni:

1) zmarłego członka — ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć;

2) osobę prawną będącą członkiem spółdzielni — ze skutkiem od dnia jej ustania;

3) osobę, której członkostwo ustało z mocy prawa lub za wypowiedzeniem.

8. Wpisu do rejestru i wykreślenia z rejestru dokonuje się na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.

Rozdział 3

Wpisowe i udział członkowski

§ 11.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziału.

2. Jeżeli udział został wniesiony przez członka Spółdzielni **przed dniem 9 września 2017 r.**, to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni, jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.

4. Zwrot wpłat dokonanych na udziały, o których mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

5. Spółdzielnia zwraca wpłaty na udział **w terminie jednego miesiąca** po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok w którym były członek lub spadkobiercy byłego członka wystąpili z żądaniem.

6. Po przyjęciu w poczet członków wpisowe nie podlega zwrotowi.

Rozdział 4

Ustanie członkostwa

§ 12.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa, z chwilą:

1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;

3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;

4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;

5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w danej nieruchomości, o ile właściciele lokali nie podjęli uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z upływem **3 miesięcy** od daty wyodrębnienia własności ostatniego lokalu.

4. Członek Spółdzielni, o którym mowa w § 9 (tzw. członkostwo fakultatywne) może być wykluczony z członkostwa uchwałą Rady Nadzorczej gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

a)umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych lub działa wbrew jej interesom,

b) umyślnie lub z rażącego niedbalstwa narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący w Spółdzielni regulamin porządku domowego,

c) uporczywie, umyślnie lub z rażącego niedbalstwa narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni swoim działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,

d) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, np. nie uiszcza opłat za użytkowanie lokalu przez okres sześciu miesięcy, nie wywiązuje się z umów cywilnoprawnych zawartych ze Spółdzielnią, w tym zwłaszcza z ugód w przedmiocie spłaty jego zadłużenia wobec Spółdzielni,

e) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień

f) narusza dobra osobiste Spółdzielnie, rozpowszechnia nieprawdziwe informacje na temat Spółdzielni oraz członków jej organów.

5. Uchwałę w sprawie wykluczenia Rada Nadzorcza podejmuje, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej winno być doręczone członkowi pod wskazany adres w deklaracji członkowskiej listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, co najmniej na 10 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej, chyba że członek Spółdzielni wskazał inny adres do korespondencji. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o prawie obecności członka na posiedzeniu i przedmiocie wysłuchania. Jeżeli członek prawidłowo zawiadomiony nie przybędzie na posiedzenie Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę także podczas jego nieobecności.

6. Zawiadomienia o wykluczeniu ze Spółdzielni dokonuje się na piśmie wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nieodebrania przesyłki w terminie wyznaczonym przez doręczyciela, niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, niezgłoszenia zmiany miejsca pobytu albo odmowy odbioru przesyłki ma moc prawną doręczenia. Wykluczenie staje się skuteczne z chwilą:

a) 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;

b) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;

c) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

7. Wykluczonemu członkowi przysługuje prawo:

a) odwołania się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu oraz prawo uczestniczenia przy rozpatrywaniu odwołania przez Walne Zgromadzenia i popierania odwołania; odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego zgromadzenia, co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.

b) zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; w wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenia, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

8. Rada Nadzorcza ma prawo uchylić swoją decyzję na korzyść wnoszącego odwołanie, jeżeli w terminie przewidzianym do wniesienia odwołania ustanie przyczyna wykluczenia.

§ 13.

Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.

§ 14.

1. Osoba będąca członkiem założycielem oraz osoba o której mowa w § 9 ust. 1, może wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Okres wypowiedzenia wynosi **1 miesiąc** i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

Rozdział 5

Prawa członków

§ 15.

1. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa określone w ustawie oraz Statucie, w szczególności:

1) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu;

2) czynne i bierne prawo wyborcze do Rady Nadzorczej Spółdzielni, jeżeli członek posiada pełną zdolność do czynności prawnych;

3) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, w tym do zgłaszania wniosków i opinii w sprawach związanych z jej działalnością, w tym w kwestii remontów zasobów mieszkaniowych;

4) prawo do korzystania z części wspólnych nieruchomości;

5) prawo otrzymania na koszt Spółdzielni odpisów Statutu i regulaminów wewnętrznych;

6) prawo do zapoznawania się z dokumentami umieszczonymi na stronie internetowej Spółdzielni, w szczególności Statutem, regulaminami wewnętrznymi oraz informacją o składzie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni;

7) prawo 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, zastrzeżeniem ust. 2 i 3. 2. Koszty sporządzenia kserokopii dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszt kserokopii jednej strony dokumentów ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o kalkulację faktycznie poniesionych nakładów.

3. Spółdzielnia może odmówić, w formie pisemnej, członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek może wykorzystać posiadane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.

4. Dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 7, udostępniane są członkom z pominięciem danych wrażliwych innych członków Spółdzielni i osób trzecich, w szczególności numeru PESEL.

Rozdział 6

Obowiązki członków

§ 16.

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany, w szczególności:

1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;

2) wnieść należny wkład budowlany albo mieszkaniowy;

3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 78, oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów;

4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;

5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;

6) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię;

7) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;

8) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie sposobu użytkowania lokalu;

9) przestrzegać ciszy nocnej i porządku domowego;

10) przestrzegać przepisów przeciwpożarowych;

11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie;

12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody;

13) udostępnić Spółdzielni lokal w celu przeprowadzenia obciążającego Spółdzielnię remontu, konserwacji, modernizacji bądź przebudowy lokalu lub budynku;

14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;

15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;

16) udostępnić lokal w celu wykonania dokumentacji technicznej przez uprawnione osoby;

17) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, kontroli ich sprawności, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń.

2. Szczegółowe zasady używania lokali mogą być określone w regulaminie dotyczącym użytkowania lokali i porządku domowego uchwalanym przez Radę Nadzorczą.

3. Obowiązki Członka Spółdzielni określone w ust. 1, z wyjątkiem pkt 2, dotyczą innych użytkowników lokali.

DZIAŁ IV

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

Rozdział 1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 17.

Umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawiera się z osobą ubiegającą się o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:

1) z którą Spółdzielnia uprzednio zawarła umowę o budowę lokalu mieszkalnego i umowa ta została zrealizowana;

2) która ubiega się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo innego członka.

§ 18.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa na skutek okoliczności zawinionych lub niezawinionych przez członka określonych w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługuje małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu.

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

5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.

6. W przypadku, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, lokal nie zostanie opróżniony, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty Spółdzielni odszkodowania tytułem bezumownego korzystania z lokalu, do czasu jego opróżnienia, w wysokości ustalonej przez Zarząd.

7. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

8. Roszczenie, o którym mowa w ust. 7, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 19.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

Rozdział 2

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 20.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 21.

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

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku 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. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu stosuje się odpowiednio postanowienia o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

Rozdział 3

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 22.

1. Umowę o ustanowieniu prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego zawiera się z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu:

1) z którą Spółdzielnia uprzednio zawarła umowę o budowę lokalu mieszkalnego i umowa ta została zrealizowana;

2) która wygrała przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

2. Do prawa odrębnej własności lokalu użytkowego i garażu stosuje się odpowiednio postanowienia o prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4

Najem lokali mieszkalnych i dzierżawa lokali użytkowych

§ 23.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże, wolne w sensie prawnym.

2. Do najmu lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) oraz Kodeksu cywilnego.

Rozdział 5

Zamiany lokali

§ 24.

1. Członek Spółdzielni jest uprawniony do zamiany lokalu na inny lokal o tym samym przeznaczeniu.

2. W przypadku, gdy zamiana dotyczy lokali, do których przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu, zamiana odbywa się na zgodny wniosek członków, którym przysługują prawa do tych lokali i wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

3. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie przez wszystkie strony całości należności wymagalnych przez każdego z uprawnionych na dzień dokonywania faktycznej zamiany lokali.

§ 25.

1. Zamiana lokali pomiędzy najemcami Spółdzielni odbywa się na ich zgodny wniosek i wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcą Spółdzielni i osobą niebędącą najemcą Spółdzielni odbywa się na wniosek najemcy Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni oraz właściciela i najemcy lokalu będącego przedmiotem zamiany.

3. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1 i 2 jest spłata wszelkich zobowiązań na rzecz Spółdzielni.

Rozdział 6

Przekształcanie tytułu prawnego do lokalu

§ 26.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

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 mowa w § 78.

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

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w mowa w § 78.

§ 27.

Zarząd Spółdzielni przekazuje wnioskodawcy pisemną decyzję o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu wniosku wraz z informacją o tytule i wysokości należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

Rozdział 7

Budowa lokalu

§ 28.

1. Spółdzielnia może budować nowe lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże.

2. Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o prawo do lokalu mieszkalnego w nowych inwestycjach Spółdzielni w formie pisemnej pod rygorem nieważności:

1) w przypadku ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego umowa o budowę lokalu zawiera:

a) zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, po wybudowaniu tego lokalu,

b) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,

c) określenie wysokości wkładu mieszkaniowego,

d) inne postanowienia określone w ust. 3;

2) w przypadku ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu umowa o budowę lokalu zawiera:

a) zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności po wybudowaniu lokalu,

b) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,

c) określenie wysokości wkładu budowlanego,

d) inne postanowienia określone w ust. 3.

3. Umowa o budowę lokalu zawiera szczegółowe postanowienia dotyczące zadania inwestycyjnego:

1) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;

2) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;

3) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;

4) określenia zasad rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu, w przypadku gdy Spółdzielnia, na wniosek osoby zawierającej umowę, wyposaży lokal w dodatkowe wyposażenie, ponad zakres określony w regulaminie, o którym mowa w § 29 ust. 2.

5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

4. Umowa o budowę lokalu podlega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię na koniec kwartału kalendarzowego **z 3-miesięcznym** okresem wypowiedzenia chyba, że strony umowy postanowią inaczej.

5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, w związku z czym dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie prawa do lokali wzniesionych w ramach

wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe oraz w innych przypadkach określonych w umowie.

6. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany 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 jego lokal.

7. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu.

§ 29.

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

1) wstępnym — w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu;

2) ostatecznym — po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalanie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Rade Nadzorczą, zawierającego:

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 rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich);

4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym;

5) 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).

3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, stanowi załącznik do umowy o budowę lokalu.

4. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o prawo do lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez te osoby zaliczek wymaganego wkładu.

5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały po oddania budynku do użytkowania.

Rozdział 8

Wkład mieszkaniowy i budowlany

§ 30.

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych.

2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni. Wkład budowlany może zostać wniesiony w wyniku udzielenia premii gwarancyjnej właścicielowi książeczki mieszkaniowej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1779).

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

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie **3 miesięcy od** oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 31.

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych.

2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni. Wkład mieszkaniowy może zostać wniesiony w wyniku udzielenia premii gwarancyjnej właścicielowi książeczki mieszkaniowej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1779).

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

Rozdział 9

Przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego

§ 32.

1. Spółdzielnia, w przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu **3 miesięcy** od dnia opróżnienia lokalu, przez zamieszczenie ogłoszenia co najmniej na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.

3. Ceną wywoławczą lokalu, o którym mowa w ust. 1, dla którego Spółdzielnia zamierza ustanowić prawo odrębnej własności jest wartość rynkowa lokalu ustalona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Osoba, która zaoferowała najwyższą cenę nabycia odrębnej własności lokalu jest zobowiązana do zapłaty wraz zaoferowaną ceną nabycia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego tego lokalu.

5. Warunki, tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu może określić regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 10

Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 33.

1. Dodatkowym wyposażeniem lokalu jest wyposażenie poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, o charakterze trwałym, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu, a niestanowiące pierwotnego wyposażenia lokalu określonego w protokole zdawczoodbiorczym.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcyjno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni.

§ 34.

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia są dokonywane wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami — bez udziału Spółdzielni.

2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym:

1) w przypadku ogłoszenia przetargu na sprzedaż lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia są uwzględniane w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej tego lokalu i waloryzacji wkładu dokonywanej w oparciu o te operaty;

2) w przypadku ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia lub uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

DZIAŁ V

Organy spółdzielni

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 35.

1. Organami Spółdzielni są:

1) Walne Zgromadzenie;

2) Rada Nadzorcza;

3) Zarząd.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

3. Kandydaci do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 składają oświadczenia, że nie prowadzą działalności konkurencyjnej, a w szczególności nie uczestniczą jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstwa prowadzącego działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za" i „przeciw" uchwale.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

Rozdział 2

Walne Zgromadzenie

§ 36.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 37.

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w zebraniu Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

3. Pełnomocnik nie może reprezentować interesów więcej niż jednego członka.

4. Pełnomocnictwo udziela się na piśmie pod rygorem nieważności i dołącza się do protokołu walnego zgromadzenia.

5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

§ 38.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.

2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.

3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:

1) Rady Nadzorczej;

2) 1/10 członków.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania. Zgłaszający żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia wraz z żądaniem winien przedstawić proponowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia oraz projekty uchwał.

5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza w ciągu sześciu tygodni od dnia upływu terminu dla zwołania Walnego Zgromadzenia przez Zarząd.

6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, wykładane są na **14 dni** przed terminem planowanego posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał, w terminie do **15 dni** przed dniem planowanego posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej **10 członków.** Do projektu uchwały wnioskodawca dołącza listę osób popierających uchwałę zawierającą: imię, nazwisko, czytelne podpisy, adres oraz uzasadnienie.

9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na **3 dni** przed planowanym posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 39.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej **21 dni** przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie Spółdzielni zawiadamiani są pisemnie o czasie, miejscu, porządku obrad, oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o prawie zapoznania się z tymi dokumentami co najmniej **21 dni** przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3. Zawiadomienia, o których mowa w ust 1 i 2, są skuteczne z chwilą nadania u operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. — Prawo pocztowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1481), wręczeniu tego zawiadomienia przez pracownika Spółdzielni, za potwierdzeniem odbioru, członkowi lub innemu jego domownikowi w miejscu zgłoszonym jako miejsce zamieszkania danego członka Spółdzielni, a także z chwilą wywieszenia zawiadomienia na tablicach informacyjnych we wszystkich klatkach schodowych nieruchomości Spółdzielni i w siedzibie Spółdzielni, jak również z chwilą umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej członka Spółdzielni.

§ 40.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i sposób określony w § 39.

2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z wyjątkiem spraw ujętych w ust. 4.

4. W sprawach:

1)odwołania członka Rady Nadzorczej;

2) połączenia Spółdzielni;

3) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,

4) zmiany Statutu Spółdzielni, — do podjęcia uchwały konieczne jest aby za uchwałą opowiedziała się co najmniej 2/3 ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu;

5. W sprawach likwidacji Spółdzielni – do podjęcia uchwały konieczne jest aby za uchwałą opowiedziało się co najmniej 3/4 ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.

§ 41.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej, lub wyznaczona przez Radę Nadzorcza osoba, która przeprowadza wybór Prezydium Zgromadzenia.

2. Członkowie Spółdzielni dokonują wyboru Prezydium Zgromadzenia w składzie Przewodniczącego Zgromadzenia, Sekretarza oraz asesora. Prezydium Zgromadzenia kieruje obradami Walnego Zgromadzenia. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

3. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i zaproszeni przez organy Spółdzielni goście.

4. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

5. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:

1) komisję skrutacyjno–mandatową w składzie co najmniej dwuosobowym, której zadaniem jest: sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Zebrania obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu Zabrania oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania, a także inne zadania powierzone przez Przewodniczącego Zebrania;

2) inne komisje, w razie potrzeby.

6. Komisje wyłaniają ze swojego składu przewodniczącego komisji i sekretarza komisji.

7. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez przewodniczącego komisji i sekretarza komisji, przewodniczący komisji przekazuje Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

8. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.

9. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w danym punkcie porządku obrad, Przewodniczący Zebrania otwiera dyskusję udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się; za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilku punktami porządku obrad łącznie.

10. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

11. Przedstawione projekty uchwał przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne, o ile przepisy szczególne nie przewidują głosowania tajnego.

§ 42.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpanego porządku obrad. Uchwała ta określa termin zwołania kontynuacji przerwanego posiedzenia.

2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania przerwanego posiedzenia Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

3. W przypadku nie zwołania przerwanego posiedzenia Walnego Zgromadzenia przez Zarząd, zwołuje je Rada Nadzorcza w ciągu **7 dni** od dnia upływu terminu dla zwołania przerwanego Walnego Zgromadzenia przez Zarząd.

§ 43.

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:

1) po wyczerpaniu porządku obrad;

2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

§ 44.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej;

2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach;

3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu;

4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;

5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;

6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;

7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;

8) oznaczenie 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 Rewizyjnego 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;

15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia;

16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 45.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący Zebrania i sekretarz zebrania.

2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres co najmniej 10 lat.

§ 46.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

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 na skutek jego wadliwego zwołania — w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy do jej zaskarżenia liczy się od dnia doręczenia temu członkowi jej treści na piśmie za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. — Prawo pocztowe.

§ 47.

Szczegółowy tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział 3

Rada Nadzorcza

§ 48.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

3. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.

4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni najpóźniej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Wniosek powinien zawierać co najmniej imię i nazwisko kandydata i być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni. Do wniosku należy załączyć

zgodę kandydata na kandydowanie do Rady Nadzorczej. Brak zgody na kandydowanie może być uzupełniony najpóźniej na Walnym Zgromadzeniu.

5. W przypadku braku kandydatów skutecznie zgłoszonych w trybie określonym w ust. 4, kandydatów zgłaszają obecni na Walnym Zgromadzeniu podając imię i nazwisko kandydata, który wyraził zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej a w razie jego nieobecności na Walnym Zgromadzeniu należy przedłożyć pisemne oświadczenie kandydata o wyrażeniu przez niego zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej.

6. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.

7. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków.

8. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do posiedzenia Walnego Zgromadzenia w ostatnim roku kadencji Rady Nadzorczej.

9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

10. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby pozostające z pracownikami Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

11. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§ 49.

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są imiona i nazwiska zgłoszonych kandydatów, w kolejności alfabetycznej.

2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności członków komisji skrutacyjno-mandatowej.

3. Uprawnieni do głosowania realizują prawo głosu przez pozostawienie na karcie wyborczej imion i nazwisk kandydatów, na których oddają swój głos, maksymalnie do pięciu kandydatów i skreślenie pozostałych osób z karty wyborczej.

4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba wskazanych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie Nadzorczej.

5. Mandaty Rady Nadzorczej przypadają osobom, na które oddano kolejne największe ilości głosów.

6. Drugą turę wyborów przeprowadza się w przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyska tę samą najmniejszą liczbę głosów, a w Radzie Nadzorczej pozostało do obsadzenia wolne miejsce albo wolne miejsca. Drugą turę wyborów przeprowadza się wyłącznie pomiędzy kandydatami o takiej samej najmniejszej liczbie głosów.

§ 50.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia;

2) ustania lub rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni;

3) zrzeczenia się mandatu.

3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie, na najbliższym posiedzeniu, dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej.

§ 51.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej;

2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, w szczególności przez:

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;

3) wyrażanie zgody na nabycie nieruchomości i przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55^1 Kodeksu cywilnego albo jego zorganizowanej części, lub innej jednostki organizacyjnej, jak również obciążenia nieruchomości, przy uwzględnieniu interesu prawnego członków zamieszkujących obciążanej nieruchomości;

4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;

5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;

6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;

7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;

8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni w tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wymagane jest działanie, co najmniej dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;

9) uchwalanie wszelkich regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia;

10) wybór i odwołanie członków Zarządu;

11) rozpatrywanie odwołań od decyzji i uchwał Zarządu;

12) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie z rejestru członków Spółdzielni;

13) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych;

14) powołanie biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego w przypadku obowiązku badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta wynikającego z odrębnych przepisów.

2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 52.

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. w wysokości:
1) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 9 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2017 r. poz. 847),
2) Sekretarza Rady Nadzorczej – 9 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2017 r. poz. 847),
3) Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej – 6,5 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2017 r. poz. 847).
2.Warunkiem wypłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2, jest udział Członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność Członka Rady jest usprawiedliwiona.
3. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwal oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział 4

Zarząd

§ 53.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 54.

1. Zarząd składa się od dwóch do trzech członków wybranych przez Radę Nadzorczą.

2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. Odwołanie wymaga pełnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania albo umowy o pracę, w zależności od powierzonego stanowiska.
5. Rada Nadzorcza jest uprawniona do odwołania członka Zarządu Spółdzielni w każdej chwili. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Odwołanie członka Zarządu i zmiana powierzonego stanowiska członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 55.

Do zakresu Zarządu należy w szczególności:

1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni;

2) zawieranie umów o budowę lokali;

3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o ile dopuszczają to przepisy szczególne;

4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu;

5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu;

6) sporządzanie projektów planów gospodarczych;

7) prowadzenie działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;

8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;

9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;

10) udzielanie pełnomocnictw;

11) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia;

12) zaciąganie zobowiązań finansowych;

13) składanie oświadczeń woli i wiedzy w imieniu Spółdzielni;

14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

§ 56.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności, przez jego zastępcę.

2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 57.

Oświadczenie woli za Spółdzielnie składają łącznie, co najmniej dwaj członkowie Zarządu.

§ 58.

Zarząd może udzielać osobom trzecim pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictw do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych, a także pełnomocnictw procesowych.

DZIAŁ VI

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 59.

1. Od uchwały podjętej w sprawie miedzy członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

2. Jeżeli organ Spółdzielni, który wydał uchwałę, uzna, że odwołanie zasługuje w całości na uwzględnienie, może wydać nową uchwałę, w której uchyli lub zmieni zaskarżoną uchwałę.

§ 60.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu **30 dni** od dnia ich złożenia, a jeśli sprawa jest skomplikowana w terminie **60 dni**. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie **14 dni** od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu **3 miesięcy** od dnia wniesienia odwołania i przesłać dowołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie **14 dni** od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 61.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia.

2. Termin wniesienia odwołania, o którym mowa w ust. 1, wynosi **30 dni** od dnia doręczenia zawiadomienia o zaskarżonej uchwale wraz z uzasadnieniem.

3. Odwołanie jest rozpatrywane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu **dwunastu miesięcy** od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek Spółdzielni jest zawiadamiany o terminie Walnego Zgromadzenia, co najmniej **trzy tygodnie** przed tym terminem.

4. Uchwała zebrania Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie **21 dni** od jej podjęcia.

5. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ VII

Gospodarka spółdzielni

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 62.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą zgodnie z prawem Rzeczpospolitej Polskiej na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 63.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

§ 64.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

Rozdział 2
Fundusze Spółdzielni

§ 65.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

1) fundusz udziałowy;

2) fundusz wkładów mieszkaniowych;

3) fundusz wkładów budowlanych;

4) fundusz zasobów mieszkaniowych;

5) fundusz aktualizacji wyceny;

6) fundusz zasobowy;

7) fundusz remontowo-konserwacyjny;

8) inne fundusze celowe.

2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

3. Funduszami gospodaruje Zarząd Spółdzielni.

4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 66.

1. Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni, stanowi równowartość udziałów członków Spółdzielni i jest tworzony z wpłat udziałów członkowskich.

2. Fundusz udziałowy Spółdzielni jest zmniejszany z tytułu:

1) zwrotu udziałów członkowskich;

2) przeznaczenia udziałów na pokrycie straty bilansowej.

3. Wysokość udziału może ulec zmniejszeniu w przypadku pokrycia straty bilansowej z funduszu udziałowego.

4. W przypadku, gdy na dzień wypłaty udziałów na rzecz członka Spółdzielni, członek Spółdzielni posiada inne wymagalne zobowiązania wobec Spółdzielni, wówczas zobowiązania te potrącane są w pierwszej kolejności.

§ 67.

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych służą finansowaniu procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię, w celu wybudowania mieszkań spółdzielczych o statusie lokatorskim i własnościowym oraz są tworzone z:

1) wpłaconych do Spółdzielni wkładów mieszkaniowych i budowlanych;

2) przeniesienia zaliczek z funduszu inwestycyjnego;

3) uznania skutków rewaluacji zasobów mieszkaniowych finansowanych wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi;

4) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz dopłat z tytułu prowadzonego przez Spółdzielnię procesu ulepszania, modernizacji itp. budynków mieszkalnych;

5) uzupełnienia wkładów mieszkaniowych z tytułu prowadzonych modernizacji;

6) waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych zmniejszany jest z tytułu:

1) zwrotu uprzednio przyjętych wkładów mieszkaniowych i budowlanych;

2) przeniesienia na własność członków — lokali mieszkalnych i użytkowych;

3) waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

3. W przypadku, gdy na dzień wypłaty wkładu na rzecz członka Spółdzielni, członek Spółdzielni posiada inne wymagalne zobowiązania wobec Spółdzielni, wówczas zobowiązania te potrącane są w pierwszej kolejności.

§ 68.

1. Fundusz zasobowy służy finansowaniu aktywów obrotowych tworzony jest z:

1) wpłat wpisowego przez członków;

2) podziału nadwyżki bilansowej;

3) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz dopłat do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej;

4) nieodpłatnego przyjęcia środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, w tym przeniesienia własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na Spółdzielnię;

5) umorzeń kredytów bankowych;

6) wpłat dokonywanych przez członków w celu sfinansowania inwestycji, na skutek, których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowanie terenów itp. służące członkom Spółdzielni;

7) przeniesienia skutków rewaluacji sprzedanych środków trwałych;

8) spłat kredytów lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni;

9) pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych;

10) spłat bonifikat z tytułu utraty prawa do jej wykorzystania;

11) uznania skutków rewaluacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych;

12) zmniejszenia innych funduszy Spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia członków;

13) darowizn i spadków przekazanych na rzecz Spółdzielni.

2. Fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu przez:

1) przekazanie własności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych na rzecz członka;

2) pokrycie straty bilansowej;

3) spłatę umorzeń kredytu bankowego z tytułu przekształcenia mieszkań lokatorskich na własnościowe;

4) przyznanie bonifikat na uzupełnienie wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia mieszkań lokatorskich na własnościowe oraz ustanowienia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego w zasobach przejętych przez Spółdzielnię od zakładów pracy, zamieszkałych bądź użytkowanych na podstawie umowy najmu;

5) uznanie skutków deprecjacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych;

6) zwiększenie innych funduszy Spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia członków.

Rozdział 3

Ustalanie wyniku finansowego, podziału zysku lub pokrycia strat

§ 69.

1. Wynik finansowy Spółdzielni ustalany jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047, z późn. zm.) oraz aktualnymi zasadami rachunkowości Spółdzielni.

2. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.

3. Podział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia na wniosek Zarządu i w konsultacji z Radą Nadzorczą.

§ 70.

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

1) fundusz zasobowy;

2) fundusz udziałowy;

3) fundusz wkładów mieszkaniowych;

4) fundusz wkładów budowlanych;

5) fundusz na spłatę kredytów i odsetek;

6) fundusz remontowo-konserwacyjny.

Rozdział 4

Inwestycje

§ 71.

Spółdzielnia może prowadzi działalność inwestycyjną zgodnie z określonymi kierunkami działalności (strategią) Spółdzielni w obszarach działalności określonych w Dziale II, a w szczególności działalność polegającą na:

1) nabywaniu nieruchomości;

2) budowie budynków;

2) remontach lokali.

Rozdział 5

Zasady lokowania wolnych środków finansowych

§ 72.

1. Wolne środki finansowe Spółdzielnia lokuje na rachunkach bieżących lub/i oszczędnościowych (lokaty) w bankach posiadających siedzibę na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z poniższymi zasadami:

1) zachowania płynności finansowej;

2) bezpieczeństwa przez lokowanie środków finansowych wyłącznie w produktach objętych w całości gwarancjami Bankowego Funduszu Gwarancyjnego;

3) ograniczenia ryzyka kursowego przez lokowanie środków finansowych na rachunkach denominowanych w polskich złotych (PLN);

4) maksymalizacji zysku.

2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może lokować część środków finansowych w obligacje i bony skarbowe Rzeczpospolitej Polskiej.

Rozdział 6

Zasady zaciągania kredytów i pożyczek

§ 73.

1. Spółdzielnia może zaciągać kredyty i pożyczki do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie, na okres wskazany w uchwale.

2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów i pożyczek udzielanych przez banki posiadające siedzibę na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z poniższymi zasadami:

1) zasadą ograniczenia ryzyka kursowego przez zaciąganie zobowiązań denominowanych w polskich złotych (PLN);

2) zasadą minimalizacji kosztu kredytu lub pożyczki, w całym okresie trwania umowy pożyczki lub kredytu.

Dział VIII

Gospodarka zasobami lokalowymi

Rozdział 1

Zasady ogólne

§ 74.

Spółdzielnia gospodaruje zasobami mieszkaniowymi, w szczególności:

1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni;

2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni.

§ 75.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi polega na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi zasoby Spółdzielni i ma na celu:

1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;

2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;

3) zapewnienie właściwej gospodarki mediami;

4) bieżące administrowanie nieruchomością;

5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;

6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

§ 76.

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:

1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej;

2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem nieruchomości;

3) nieruchomości niezabudowane (w tym m.in. tereny zielone, drogi, chodniki, parkingi, place zabaw i inne).

2. Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję w sprawie zaliczenia mienia do mienia ogólnego Spółdzielni lub mienia służącego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub grupach budynków, biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości i jej główne przeznaczenie.

3. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie przez utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym i prawidłowe eksploatowanie, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub grupach budynków.

4. Gospodarowanie nieruchomościami, polega w szczególności na czerpaniu pożytków z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, obciążają członków Spółdzielni.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie służące do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub grupach budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali w tych budynkach lub grupach budynków.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) stanowią koszty ogólne zarządu Spółdzielni.

§ 77.

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólne zarządu Spółdzielni.

Rozdział 2

Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali

§ 78.

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1—3, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, gospodarowania odpadami komunalnymi, anteny zbiorczej, instalacji domofonowej oraz odpis na fundusz remontowy Spółdzielni.

5. Opłaty, o których mowa w ust. 1—3 wnosi się, co miesiąc z góry **do 20-go dnia miesiąca.** Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.

6. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali mogą być określone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 79.

Wysokość opłat, o których mowa w § 78 ust. 1—3 ustalana jest przez Radę Nadzorczą, na podstawie opracowanego przez Zarząd planu kosztów gospodarki eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przewidzianych do poniesienia w danym roku.

§ 80.

1. Za opłaty, o których mowa w § 78 ust. 1—3, solidarnie z członkami Spółdzielni oraz 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.

2. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członkowi Spółdzielni.

4. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem opuszczenia lokalu przez członka i zamieszkujące w tym lokalu osoby oraz przekazania opróżnionego lokalu Spółdzielni.

5. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie w zapłacie, w wysokości ustawowej. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może zwolnic członka z obowiązku zapłaty odsetek w całości bądź w części.

6. Osoby zalegające z opłatami zobowiązane są do pokrycia kosztów sporządzania i doręczania im wezwań do zapłaty. Wysokość opłat na pokrycie tych kosztów ustala Zarząd, wysokość opłat nie może być wyższa od poniesionych przez Spółdzielnię kosztów.

§ 81.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, m.in. sprzedaży, darowizny lub zamiany lokalu, strony umowy zobowiązane są przedstawić Spółdzielni protokół odczytów liczników w lokalu oraz określić dzień przejęcia odpowiedzialności z tytułu opłat.

2. W przypadku, gdy strony nie określą inaczej, za dzień przejęcia odpowiedzialności z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się dzień zawarcia umowy sprzedaży, darowizny lub zamiany lokalu.

3. Nowy użytkownik lokalu zobowiązany jest do złożenia stosownych oświadczeń w celu naliczenia opłat, o których mowa w Statucie, a także złożenia przez Spółdzielnię w urzędzie gminy deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 82.

Spółdzielnia pisemnie zawiadamia o naliczeniu nowej wysokości opłat, dokonanym rozliczeniu zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ciepła na cele podgrzania wody, a także rozliczeniu centralnego ogrzewania.

§ 83.

W przypadkach określonych w art. 24^1 oraz w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia przedstawia właścicielom lokali indywidualne rozliczenia opłat z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz innych rozliczeń, w terminach wynikających ze Statutu i regulaminów; rozliczenie z tytułu eksploatacji nieruchomości następuje w terminie **1 miesiąca** po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni, za okres, w którym nastąpiła zmiana praw i obowiązków.

Rozdział 3

Najem i dzierżawa części wspólnych nieruchomości, garaży i nieruchomości

§ 84.

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno Członkowie jak i inne osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych oraz osoby prawne.

2. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla Spółdzielni, Zarząd wynajmuje lokal najemcy zapewniającemu realizację powyższego celu.

3. Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu pomieszczenia stanowiącego część wspólną nieruchomości, z użytkownikami lokali mieszkalnych, w trybie negocjacji stawki czynszu najmu lub dzierżawy albo w trybie przetargu. Decyzję co do trybu zawarcia umowy podejmuje Zarząd.

4. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, zawarcie kolejnej umowy najmu na rzecz dotychczasowych najemców lub ich spadkobierców odbywa się w trybie negocjacji stawki najmu.

Dział IX

Przepisy końcowe

§ 85.

1. Zmiany w treści Statutu wchodzą w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni z mocą obowiązującą od dnia sądowej rejestracji zmian.

2. W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy :

- kodeksu cywilnego;

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1560);

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222);

- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892);

- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610);

- oraz innych ustaw.

Niniejszy statut został zatwierdzony uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków GSM przy KWK Mysłowice nr 8 na zebraniu w dniu 18.06.2018r

Przewodniczący WZCz — Sekretarz WZCz

Andrzej Holecki — Roland Przywara