

**STATUT  
GÓRNICZEJ MIĘDZYAKŁADOWEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ**

**TEKST JEDNOLITY**

**Katowice – czerwiec 2023**

## Rozdział I

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

Spółdzielnia działa na podstawie: -ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze ( tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późn. zm.), zwanej dalej Prawem spółdzielczym, - ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. O spółdzielniach mieszkaniowych ( tekst jednolity Dz. U. z 2013r. Poz. 1222 z późn. zm.), – oraz niniejszego statutu.

#### § 2

1. Nazwą Spółdzielni jest: Górnicza Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Katowice
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczpospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Spółdzielnia może się zrzeczać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji gospodarczych i społecznych, dla realizacji swoich celów statutowych.

#### § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach,
  - 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) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem ( współwłaścicielami ) tej nieruchomości.

#### § 4

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 ust. 1 i 2 Spółdzielnia:
  - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 3) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem członków spółdzielni,
  - 4) może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

- 5) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, określonego w § 3 ust. 1 Statutu, a w szczególności:
  - a) prowadzi działalność produkcyjną, usługową, handlową
  - b) zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
  - c) tworzy organizacje gospodarcze lub przystępuje do takich organizacji.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej i utworzenia lub przystąpienia do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie Członków.

## § 5

Ilkroć w niniejszym Statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) **„Spółdzielnia”** - rozumie się przez to Górnica Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową w Katowicach;
- 2) **„Statucie”** - rozumie się przez to niniejszy Statut Górnicznej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach
- 3) **„Zarządzie”** - rozumie się przez to Zarząd Górnicznej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach,
- 4) **„Radzie”** - rozumie się przez to Radę Nadzorczą Górnicznej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach,
- 5) **„Członku”** - rozumie się przez to członka Górnicznej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach,
- 6) **„ustawie”** - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych / tekst jednolity: Dz. U. Z 2013r., poz. 1222 z późn zm. /
- 7) **„Prawie Spółdzielczym”** - rozumie się przez to ustawę z dnia 16 września 1982 r Prawo spółdzielcze / tekst jednolity: Dz. U. Z 2017r., poz 1560 z późn zm. /
- 8) **„lokalu o innym przeznaczeniu”** - rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż,
- 9) **„osoba bliska”** - rozumie się przez to zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione, oraz osobę, która pozostaje w faktycznym pożyciu,
- 10) **„wartości rynkowej lokalu”** - rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – O gospodarce nieruchomościami /jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zm. /.

## ROZDZIAŁ II

### CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

#### A. Powstanie członkostwa

## § 6

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie; jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysuguje 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 przysuguje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysuguje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysuguje roszczenie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni. Przepis Art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze, stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

## § 7.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 5) i 6),
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) 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) złożenie pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli ta gotowość została zgłoszona przez osobę uprawnioną przed upływem 12 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa w przypadkach przewidzianych w art. 15, ust. 2 i 3 usm z zastrzeżeniem pkt. 6),
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 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.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 7 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 9.09.2017r. osoba nie będąca członkiem, o której mowa w powyższych ustępach, nabywa członkostwo z dniem 9.09.2017r.
4. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach, w terminie 14 dni od momentu ich powstania.
6. Członek Spółdzielni przyjmuje obowiązki członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysuguje ono wspólnie małżonkom. 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. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu

drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, 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. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 7. i pozostają członkami Spółdzielni.

## § 8.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i horytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 10.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu, jest złożenie pod rygorem nieważności deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, PESEL, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, NIP, adres lokalu oraz stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy ubiega się, dane kontaktowe : nr telefonu, adres korespondencyjny, liczbę osób zamieszkujących w lokalu. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
5. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania właścicieli lokali w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
7. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji. Jeżeli zarząd jest jednoosobowy uchwałe w sprawie przyjęcia w poczet członków podejmuje Rada Nadzorcza.
8. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu jednego miesiąca od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
9. Pozostałe terminy do wniesienia odwołań, oraz okresy rozpatrywania odwołań przez poszczególne organy Spółdzielni, zgodnie z § 21.
10. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. 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. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.

11. Jeżeli prawo określone w ust. 10 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w tym ustępie i pozostają członkami Spółdzielni.
12. Najemca nie może być członkiem Spółdzielni.

#### § 9

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:

- 1) imiona i nazwiska, w przypadku osoby prawnej nazwę,
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę,
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
- 5) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- 6) liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów do 9 września 2017r,
- 7) zmianę danych w tym zakresie,
- 8) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
- 9) datę utraty lub ustania członkostwa.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.

#### § 10

Zatoczytiele Spółdzielni, którzy podpisali statut, stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania.

#### § 11

Pieniężństwo nabywania lokali mają członkowie Spółdzielni. W przypadku braku zainteresowania do podpisania umowy przez członka Spółdzielni, Spółdzielnia oferuje prawa do lokali innym osobom spoza Spółdzielni.

#### B. Wpisowe i udziały.

#### § 12

1. Osoby, które uzyskały członkostwo w Spółdzielni po dniu 09 września 2017 roku, nie wnoszą wpisuowego i udziałów. Zgodnie z art. 1, ust. 9 uzm – przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze, dotyczące udziałów i wpisowego nie stosuje się.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 09.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów lub odpisów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

5. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniami.
6. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ustępie 2, Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku. Udziały nie podlegają waloryzacji.
7. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
8. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

#### C. Prawa i obowiązki członków.

#### § 13

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 4) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 81 ust. 2 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, określa Zarząd Spółdzielni i pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
  - 5) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 6) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
  - 7) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 8) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą i statutem,
  - 9) prawo kwestionowania na drodze sądowej zasadności zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane w ustawach lub w niniejszym statucie.

#### § 14

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
- 3) wnieść wkład budowlany w przypadkach wymaganych przez prawo;
- 4) uiścić terminowo wszelkie opłaty określone w przepisach prawnych i w niniejszym statucie;

- 5) zawiadaniać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i kwestionariuszu osobowym;
- 6) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię;
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 8) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu, przeznaczenia lokalu bądź jego części;
- 9) pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu;
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego;
- 11) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie;
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody;
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 15) utrzymywać swój lokal w należytym stanie;
- 16) przestrzegać innych obowiązków określonych w ustawie lub w statucie.

#### D. Ustanie członkostwa.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek: § 15

- 1) wystąpienia członka ze Spółdzielni;
- 2) śmierci członka, lub ustania osoby prawnej;
- 3) zainicjowania okoliczności, o których mowa w § 17,
- 4) likwidacji Spółdzielni,

#### § 16

1. Członek Spółdzielni będący założycielem lub właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się następnego dnia po złożeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Zarząd może na wniosek członka skrócić okres wypowiedzenia do dwóch tygodni.

#### § 17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje 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.

#### 2.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> Ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały wskazującej, 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 terminie późniejszym.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

4. 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 ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

5. Członkostwo osób będącymi założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do podpisania umowy o budowę lokalu.

6. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r. nie przysługiwało:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) prawo odrębnej własności lokalu
- 4) udział w prawach określonych w punktach 1 - 3,
- 5) roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
- 6) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów lub odpisów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

#### § 18

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka, za zgodą Zarządu okres wypowiedzenia może zostać skrócony do dwóch tygodni.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Cofnięcie wypowiedzenia ze Spółdzielni może nastąpić za zgodą Zarządu najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia - zgodnie z art. 63 i następnę K.C.

#### § 19

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

#### E. Postępowanie wewnętrzne.

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wniosek członek, złożony w sprawach, wynikający ze stosunku członkostwa powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca przez właściwy organ Spółdzielni.
3. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie jest możliwe, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż miesiąc.

#### § 20

1. O sposobie załatwienia wniosku przez Zarząd, członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia.

#### § 21

2. Termin wniesienia odwołania wynosi odpowiednio:  
1/ od uchwały Zarządu – 14 dni,  
2/ od uchwały Rady nadzorczej – 6 tygodni,  
i liczy się od dnia doręczenia pisemnego powiadomienia o uchwale, zawierającego pouczenie o trybie i skutkach jego niezachowania.
3. Odwołanie powinno być rozpatrzone:  
1/ przez Radę w terminie 2 m.-cy,  
2/ przez Walne zgromadzenie - w terminie 3 m.-cy.
4. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 20. ust. 1..

#### § 22

1. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Walnego Zgromadzenia przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
2. Nieusprawiedliwione niestawienie członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 1. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

#### § 23

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

## ROZDZIAŁ III

### Tytuły prawne do lokali

#### I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

##### § 24

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. 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.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
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 miałoby 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.
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.

##### § 25

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w statucie.

##### § 26

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych, o których mowa w art. 4 ust 1 ustawy, za okres co najmniej 6 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. Jeżeli podstawa żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4, ust. 1 usm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji, członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ustępie 1 i 2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasało, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> usm,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15, ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasało z powodu nieuiszczenia opłat eksploatacyjnych, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.

## § 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, Art 11 ustawy, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego części, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego, albo jego części jest:
  - 1) zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasało prawo przysługujące innej osobie,
  - 2) wniesienie wkładu mieszkaniowego,
  - 3) opróżnienie lokalu, przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasało.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 p-kt 1 i 2, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 66, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasało prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy, oraz zobowiązuje się do spłacenia długu obciążającego tą osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed skutecznym wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## § 28

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 61.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o

wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## § 29

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 zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

## § 30

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ustępu 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. 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 uSm.

## § 31

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

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

### § 32

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygasnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczą wiążącą, jest nieważna.

### § 33

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

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni od dnia nabycia prawa do lokalu z zastrzeżeniem ust.1. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

### § 34

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

### § 35

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

2. Spadkobiercy obowiązani są wykazać swoje uprawnienia do odziedziczonego prawa w sądowym stwierdzeniu nabycia spadku.

3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

### § 36

1. W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach eksploatacyjnych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu o statusie spółdzielczego własnościowego prawa przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu na podstawie art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

2. Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 4, nie może być wyższa od kwoty, jaka Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
4. 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 niesplaconego kredytu wraz z odsetkami.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### § 37

1. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy, w takim przypadku stosuje się przepis § 32, ust. 4, Statutu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa w wyniku przetargu, po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup>, ust. 2 uzm oraz tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 38

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości, oraz przepisy § 37, ust. 2, Statutu.

#### § 39

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### § 40

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz osoby zamieszkałe w tym lokalu, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### 3. Prawo odrębnej własności lokalu

#### § 41.

Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu, może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

#### § 42

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

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

#### § 43

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

#### § 44

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zaplata należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### 4. Najem lokali.

#### § 45

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.

2. Spółdzielnia może wynajmować lub oddawać do użytkowania także inne lokale mieszkalne – osobom, które w danym lokalu są zameldowane a nie posiadają tytułu prawnego do lokalu.

3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ustępie 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

4. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą określoną w umowie kaucję, której wysokość określa regulamin.



**§ 46**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i garaże, wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa regulamin.

**ROZDZIAŁ IV**

**PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI**

**1. Zamiana mieszkań.**

**§ 47**

Spółdzielnia na wniosek członka może dokonać zamiany wzajemnej lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.

**§ 48**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach :

- 1) zamiana cywilna,
- 2) zamiana spółdzielcza.

2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokalu między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

**§ 49**

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

**§ 50**

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.
3. Tryb i zasady zamiany lokali określa Rada Nadzorczą.

## 2. Zbywanie mieszkań.

### § 51

1. Odszykane przez Spółdzielnię lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym wystawiane są do przetargu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
3. Tryb zbycia tytułu prawnego do lokalu odszykanego przez Spółdzielnię określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## ROZDZIAŁ V

### PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

#### § 52

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia zawarła z tym członkiem umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu.

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

#### § 53

1. Warunkiem zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu jest uregulowanie przez członka Spółdzielni wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni, określonych w art. 12. ust. 1 u.s.m.
2. Koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ustępie 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej do lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 54

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 57 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

#### § 55

Wartość rynkową określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

#### § 56

Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 52, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu.

#### § 57

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

- 1) spłaty przypadającej 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 dotyczących kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

#### § 58

Po śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17<sup>14</sup> u.s.m., jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia członka Spółdzielni.

#### § 59

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzitelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia umowy.

#### § 60

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do garażu, w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, zgodnie z art. 24<sup>1</sup>, ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 i Nr 125, poz. 1368, oraz z roku 2002 r., Nr 169, poz. 1387).

## ROZDZIAŁ VI

### OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

#### § 61

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w części przypadającej na ich lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. ustawy.
3. 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 comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy poprzez wniesienie wkładu budowlanego. Od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji, uiszczają oni opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali.
5. 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. usm.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości o których mowa w ust. 1 - 4, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości komunalnych oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu. Najemca zobowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
8. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale uchwała Rada nadzorcza Spółdzielni.

#### § 62

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 61 Statutu, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku z uwzględnieniem jednostek rozliczeniowych : 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposazenia lokali w urządzenia pomiarowe – wskazań tych urządzeń.

2. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest okres roczny; pokrywający się z rokiem kalendarzowym. Zaliczki na pokrycie kosztów c.o. wnoszone są przez użytkowników co miesiąc, a ich wymiar powinien zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
3. Kalkulacje kosztów i wpływów na ich pokrycie według poszczególnych stawek opłat dla każdej wyodrębnionej nieruchomości, sporządza się z uwzględnieniem pożytków z tej nieruchomości oraz różnicy między kosztami a przychodami powstałej w roku ubiegłym.

#### § 63

1. Różnica między kosztami eksploatacyjnymi i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat o których mowa w § 61 Statutu, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnice między kosztami dostawy ciepła i zimnej wody użytkowej do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o., i zimną wodę ( nadpłaty bądź niedobory) podlegają indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### § 64

1. Opłaty, o których mowa w § 61 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 - go każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności określonych w ust.1 i 3 Spółdzielnia może naliczać odsetki w wysokości odsetek ustawowych. Osoby, o których mowa w ust. 9., zobowiązane są do pokrywania ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów czynności faktycznych i prawnych, związanych z windykacją należnych należności.
3. Osoby korzystające z lokalu bez tytułu prawnego obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów.
4. Spółdzielnia o zmianie wysokości opłat od niej zależnych, obowiązana jest powiadomić swoich członków oraz właścicieli lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii cieplnej, wody oraz odbioru odpadów komunalnych, spółdzielnia jest obowiązana powiadomić swoich członków oraz właścicieli lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
7. Członkowie spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat, bezpośrednio na drodze sądowej.
8. Osoby, o których mowa w ust. 7 które wystąpią na drodze sądowej, ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
9. Za opłaty, o których mowa w § 61 – 64 Statutu, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają, stale mieszkający z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa wyżej, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

10. Członek ani właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, nie może bez zgody Spółdzielni, z tytułu opłat za używanie lokalu, potrącać żadnych kwot z należności przysługujących Spółdzielni.

## Rozdział VII

### Organy spółdzielni

#### § 65

Organami spółdzielni są:

- A. Walne zgromadzenie członków
- B. Rada Nadzorcza
- C. Zarząd

#### A. Walne zgromadzenie

#### § 66

Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.

#### § 67

1. Członek 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 dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
2. Każdy członek ma jeden głos, niezależnie od ilości posiadanych udziałów.
3. W Walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni goście.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta.

#### § 68

1. Zwyczajne Walne zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej jeden raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca. Walne zgromadzenie może też być zwołane przez Zarząd w każdym czasie z ważnych powodów.
2. Zarząd powinien zwołać Walne zgromadzenie także na żądanie:
  - a/ Rady nadzorczej,
  - b/ przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków spółdzielni.

3. Żądanie zwołania Walnego zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada nadzorcza, Związek rewidzyny w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa rada spółdzielcza na koszt spółdzielni.

## § 69

1. O czasie miejscu i porządku obrad oraz możliwości zapoznania się z materiałami Walnego zgromadzenia, Zarząd zawiadamia członków spółdzielni co najmniej na 21 dni przed jego terminem.
2. Uprawieni do zwołania Walnego zgromadzenia, o którym mowa w par. 58 ust. 2 mogą żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad.
3. Zarząd zobowiązany jest do uzupełnienia porządku obrad i powiadomienia o tym członków na 7 dni przed terminem Walnego zgromadzenia w sposób określony w ust. 1. o ile otrzyma żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w terminie co najmniej 12 dni przed datą Walnego zgromadzenia.
4. Zawiadomienie o którym mowa w ust. 1. powinno zawierać informację o czasie, miejscu i porządku obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
5. W przypadku kiedy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady do biura Zarządu spółdzielni, wyłącznie w terminie do 7 dni przed posiedzeniem Walnego zgromadzenia. Zarząd przekazuje listę zgłoszonych kandydatów komisji wyborczej.

**6. Zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu Zarząd przekazuje członkom spółdzielni poprzez umieszczenie zawiadomień w skrynkach pocztowych. W przypadku osób, które wcześniej pisemnie zgłosiły do Zarządu adres zamieszkania znajdujący się poza budynkami badacymi w administracji GMSM, zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu wysyłane jest do tych osób listem poleconym lub na wskazany adres e-mail.**

## § 70

Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób podany w Statucie.

## § 71

1. Do wyłącznej kompetencji Walnego zgromadzenia należy:
  - a/ uchwalanie kierunków działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej,
  - b/ podejmowanie uchwał w sprawie: - zatwierdzenia sprawozdania finansowego, - zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej, - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu i udzielenia Zarządowi absolutorium,
  - c/ podejmowanie uchwał w związku z oceną po-ustrucyjną działalności spółdzielni,,
  - d/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
  - e/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,

- f/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
  - g/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia spółdzielni, podziału spółdzielni a także włączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
  - h/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwały Rady nadzorczej, podejmowanych w pierwszej instancji,
  - i/ uchwalanie zmian Statutu,
  - j/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
  - k/ upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
  - l/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Ponadto do kompetencji Walnego zgromadzenia należy:
- a/ ~~skreślony~~
  - b/ uchwalanie regulaminów: Obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
  - c/ uchwalanie regulaminów Funduszu Inwestycyjnego i Remontowego,

## § 72

1. Obrady Walnego zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub delegowany członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej dwóch asesorów. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Po wyborze Prezydium członkowie przyjmują Regulamin Walnego Zgromadzenia i ustalają kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

## § 73

1. Walne zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał, niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwały Walnego zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa, prawo spółdzielcze lub statut stanowią inaczej.
3. Walne zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego zebrania a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Głosowanie jest jawne z wyjątkiem wyboru do organów spółdzielni i odwoływania członków Rady i Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby obecnych zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyjątkiem wyboru prezydium i delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.

## § 74

1. Uchwały Walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz 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. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.



## § 75

1. Z obrad Walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd spółdzielni co najmniej 10 lat.

## B. Rada Nadzorcza

### § 76

Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni oraz inicjuje nowe rozwiązania i usprawnienia organizacyjne.

### § 77

- 1/ Rada nadzorcza składa się z 3 do 5 członków, wybranych spośród członków spółdzielni,
- 2/ kadencja Rady nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego zgromadzenia na którym Rada została wybrana do Walnego zgromadzenia, które dokona wyboru na następną kadencję,
- 3/ nie można być członkiem Rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje,
- 4/ pracownik spółdzielni nie może być członkiem Rady nadzorczej,
- 5/ mandat członka Rady nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany, utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a/ odwołania większością 2/3 głosów przez Walne zgromadzenie,
  - b/ zrzeczenia się mandatu,
  - c/ ustania członkostwa w spółdzielni,
  - d/ nawiązania stosunku pracy ze spółdzielnią.

### § 78

1. Do zakresu działania Rady nadzorczej należy:
  - 1/ uchwalanie planów gospodarczych spółdzielni oraz innych programów jej działalności,
  - 2/ nadzór i kontrola działalności spółdzielni, a w szczególności:
    - badanie i przyjmowanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań,
    - uczestniczenie w lustracji spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń po-lustracyjnych,
    - kontrola wykonania planów gospodarczych spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątku spółdzielni
    - wybór biegnącego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego
  - 3/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów sp-ni i jej poszczególnych członków,
  - 4/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni i liczby etatów,
  - 5/ opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych sp-ni kierowanych do Walnego zgromadzenia
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, przejmowania w administrację domów nie stanowiących własności sp-ni,

- 6/ wybór i odwołanie członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępców,
  - 7/ podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, przejmowania w administrację domów nie stanowiących własności sp-ri,
  - 8/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 9/ uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego zgromadzenia,
  - 10/ uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń sp-ri oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali,
  - 11/ podejmowanie uchwał w sprawie ustalania stawki eksploatacyjnej i stawki funduszu remontowego,
  - 12/ uchwalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane przez członków lokale,
  - 13/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej spółdzielni,
  - 14/ rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu,
  - 15/ rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
  - 16/ podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków spółdzielni,
  - 17/ składanie Walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli,
  - 18/ rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach spółdzielni przez Walne zgromadzenie,
  - 19/ upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań, w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne zgromadzenie.
2. Rada nadzorcza może zażądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądając księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
  3. Rada nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu zgromadzeniu.

#### § 79

1. Rada nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego oraz z-cę Przewodniczącego Rady a także w miarę potrzeb powołuje komisje, ustalając zakres ich działań.
2. **Posiedzenie Rady nadzorczej zwołuje, co najmniej cztery razy w roku Przewodniczący lub Z-ca Przewodniczącego Rady nadzorczej.** Pierwsze zebranie Rady nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Członkowie Rady nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.

#### § 80

- Regulamin Rady nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady nadzorczej.

## **C. Zarząd**

### **§ 81**

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z jednej do trzech osób i jest wybierany przez Radę Nadzorczą. Członków Zarządu wybiera w głosowaniu tajnym Rada nadzorcza zwykłą większością głosów.
3. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę nadzorczą. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

### **§ 82**

1. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłoszone w sprawach spółdzielni przez członków. O sposobie ich wykorzystania lub załatwienia powiadamia zainteresowanych członków.

### **§ 83**

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów spółdzielni, a w szczególności:

- 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni – z wyjątkiem zarządu jednoosobowego, w którym to przypadku decyzję tą podejmuje Rada Nadzorcza, podpisywanie umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego – budowę lokalu, ustanowienie na rzecz członków odrębnej własności,
- 2/ sporządzanie projektu planu gospodarczego działalności spółdzielni,
- 3/ prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4/ zabezpieczenie majątku spółdzielni,
- 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 6/ zwotywanie Walnego Zgromadzenia.

### **§ 84**

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

## § 85

1. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona / pełnomocnik /.
2. Oświadczenia o których mowa w ust. 1. składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

## § 86

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

## § 87

Z zakresu czynności o których mowa w par. 86 wyłącza się sprawy wymienione w par. 83 p-kt 1,2,5,6 Statutu. Nie wyłącza się uprawnień Zarządu do podejmowania kolegialnych decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni, wiążących pełnomocników.

## Rozdział VIII

### Gospodarka spółdzielni

## § 88

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
2. Roczne sprawozdanie finansowe, łącznie z rachunkiem wyników, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane. Każdy członek spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

## § 89

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
  - a/ fundusz udziałowy,
  - b/ fundusz zasobowy,
  - c/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - d/ fundusz zasobów mieszkaniowych,
  - e/ fundusz remontowy,

2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę nadzorczą.

3. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję rozliczenia i przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4, ust. 1-2 i 4, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w zakresie funduszu remontowego według planów finansowych uchwalanych przez Radę nadzorczą.
4. Uchwalane przez Radę nadzorczą, plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego, powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat, przyjmując do takiego rozliczenia rok 2008 jako pierwszy.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność bez-wynikową na podstawie działalności operacyjnej w rozumieniu ustawy o rachunkowości a nadwyżka i niedobór zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej działalności w roku następnym.
6. Zysk spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.
7. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i zasila fundusze statutowe spółdzielni.
8. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
  - funduszu zasobowego,
  - funduszu udziałowego,
  - funduszu remontowego.
9. Roszczenie byłego członka spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości spółdzielni i są zaspokajane według zasad ustawowych obowiązujących w tym zakresie.
10. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku jest proporcjonalna do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu w jakim udziały te zasilały fundusze spółdzielni.

#### § 90

W sprawach gospodarki sp-ni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w Statucie, obowiązują odrębne przepisy.

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Rada nadzorcza może określić szczególne zasady gospodarki spółdzielni.

### Rozdział IX

## ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

### § 91

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykonczenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno — użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady o których mowa z ust. 1., nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia wykonczenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia, nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykonczenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

## Rozdział X

### Postanowienia końcowe

#### § 92

Postanowienia Statutu dotyczące praw i obowiązków członków spółdzielni związanych z posiadaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stosuje się także do osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu chyba, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub statut stanowią inaczej. Postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się do lokali o innym przeznaczeniu chyba, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statut stanowią inaczej.

#### § 93

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa, w monitorze spółdzielczym lub w przypadku konieczności w prasie codziennej.

#### § 94

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Statut wchodzi w życie z dniem jego wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego. Do czasu wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego nowego Statutu, postanowienia Statutu dotychczasowego pozostają w mocy.

Statut niniejszy obowiązuje na mocy uchwały nr 06/W/2019 Walnego Zgromadzenia Członków Górniczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach z dnia: 2019.06.06.

- czcionką pogrubioną: zmiany w Statucie wprowadzone na WZ w roku 2019,

- czcionką pogrubioną i podkreśloną: zmiany w Statucie wprowadzone na WZ w 2023 roku