

Projekt

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRUDZIĄDZU

Statut opracowany został w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 ze zm.) zwanej dalej **Prawo spółdzielcze** i ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.) zwanej dalej **ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych**.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Grudziądz.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mieniem jej członków nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Spółdzielnia może ponadto prowadzić następującą działalność:
 - 1) najem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 6) w zakresie telekomunikacji przewodowej,
 - 7) w zakresie telekomunikacji bezprzewodowej, z wyłączeniem telekomunikacji satelitarnej,
 - 8) związaną z produkcją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych,
 - 9) w zakresie pozostałej telekomunikacji,

- 10) nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych,
- 11) w zakresie usług finansowych.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. REJESTR CZŁONKÓW

§ 4

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający dane zgodnie z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze, a ponadto stan zadłużenia z tytułu opłat określonych w art. 4 oraz 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 5

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile członek posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, prawo zgłaszania projektów uchwał oraz poprawek do projektów na zasadach określonych w Statucie,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo otrzymania po jednym egzemplarzu 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. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie na zasadach określonych w uchwale Zarządu,
 - 6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 7) prawo zapoznania się z wnioskami polustracyjnymi oraz informacją o ich realizacji,
 - 8) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych przepisami prawa lub Statutu,
 - 10) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat określonych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członek jest zobowiązany:
 - 1) przestrzegać postanowień Statutu oraz innych aktów wewnątrzspółdzielczych,
 - 2) uiszczać terminowo opłaty określone w art. 4 oraz 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz spłacać kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy jego lokalu,
 - 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze członków,

- 4) zgłaszać każdą zmianę adresu miejsca zamieszkania,
- 5) pokryć koszty związane z oznaczeniem nieruchomości oraz koszty związane z wyodrębnieniem własności lokali, niezrefundowane przez Skarb Państwa,
- 6) partycypować w wydatkach związanych z nabyciem prawa własności gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni albo w wydatkach związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów przysługujących Spółdzielni w prawo własności na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą,
- 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.

C. ZAŁATWIANIE SPRAW

§ 6

1. Organy Spółdzielni obowiązane są załatwiać sprawy bez zbędnej zwłoki.
2. Niezwłocznie powinny być załatwiane sprawy, które należą do standardowej obsługi Spółdzielni i mogą być rozpatrzone w oparciu o przedstawione dokumenty bądź możliwe do ustalenia na podstawie danych, które posiada Spółdzielnia.
3. Załatwienie sprawy wymagającej wyjaśnienia powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej - nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia pisma.
4. Wyżej wymienione terminy ulegają wydłużeniu o terminy przewidziane w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności.

D. CZŁONKOSTWO OSÓB POSIADAJĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ LOKALU – POWSTANIE I UTRATA CZŁONKOSTWA

§ 7

Warunkiem przyjęcia do grona członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji pod rygorem nieważności w formie pisemnej:

- 1) osoba fizyczna przystępująca do Spółdzielni składa deklarację, która zawiera imię i nazwisko, nr PESEL, adres zamieszkania, nr telefonu kontaktowego, datę urodzenia,
- 2) osoba prawna przystępująca do Spółdzielni składa deklarację, która zawiera nazwę i siedzibę, numer NIP, oznaczenie rejestru, w którym osoba prawna jest wpisana oraz numer wpisu w rejestrze, datę i pod pieczętkami podpisy osób reprezentujących jednostkę na zewnątrz.

§ 8

1. W poczet członków przyjmuje Zarząd.
2. 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.
3. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia.

4. W zawiadomieniu o uchwale odmawiającej przyjęcia należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o wniesieniu odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

§ 9

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

III. PRAWA DO LOKALI

§ 10

1. O możliwości nabycia lokalu mieszkalnego na warunkach odrębnej własności, o którym mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszenia w swojej siedzibie, umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Osoby zainteresowane zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mogą zgłaszać ofertę nabycia w ciągu 15 dni od daty wywieszenia bądź publikacji ogłoszenia, o którym mowa w ust. 1.
3. Szczegółowy tryb postępowania dotyczący zbycia lokalu określa regulamin, o którym mowa w § 37 ust. 1 pkt 21 Statutu.

A. ZAMIANY LOKALI

§ 11

1. Członek jest uprawniony do zamiany lokalu zgodnie z ustawą Kodeks cywilny, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawą Prawo spółdzielcze.
2. Zasady wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu reguluje art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

B. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 12

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej, założenia księgi wieczystej,
- 6) tryb i skutki wypowiedzenia umowy.

IV. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 13

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
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. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 2.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

§ 14

1. Członkowie Spółdzielni mają obowiązek świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może tworzyć wieloletni plan remontowy, który zawiera planowany zakres robót oraz ich orientacyjny koszt. Dopuszcza się możliwość gromadzenia środków pieniężnych na wydatki finansowane z funduszu na remonty w okresach przyszłych.
3. Wieloletni plan remontowy stanowi podstawę do tworzenia rocznego planu remontowego będącego składnikiem planu gospodarczego Spółdzielni.
4. Szczegółowe ustalenia dotyczące wykorzystania środków zgromadzonych na funduszu na remonty należą do kompetencji Zarządu.

§ 15

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 13 ustalana jest przez Zarząd na podstawie poniesionych i przewidywanych kosztów i wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości oraz w oparciu o roczny plan gospodarczy Spółdzielni.
2. Wysokość opłat, o których mowa w § 14 ustalana jest przez Zarząd na podstawie poniesionych i przewidywanych wydatków na remonty, w oparciu o plan gospodarczy.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat oraz świadczeń na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni określa regulamin, o którym mowa w § 37 ust. 1 pkt 16 Statutu.

§ 16

1. Opłaty, o których mowa w § 13 i 14, wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie opłat, o których mowa w § 13 i 14 Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie. Szczegółowe zasady naliczania i pobierania odsetek określa Rada Nadzorcza.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 17

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 także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwałom.
4. Członek nie posiadający pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez swojego przedstawiciela ustawowego.
5. Szczegółowe zasady funkcjonowania Rady Nadzorczej i Zarządu określają regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 18

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części. Rada Nadzorcza określa na ile części podzielone jest Walne Zgromadzenie oraz ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

3. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział członkowie Spółdzielni – osoby fizyczne – osobiście lub przez pełnomocnika, a członkowie – osoby prawne wyłącznie przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być, pod rygorem nieważności, udzielone na piśmie.
4. Członek (lub jego pełnomocnik) może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Ograniczenie co do obecności nie dotyczy członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy i głosuje członek (lub pełnomocnik członka) posiadający mandat. Członek, w przypadku powstania wątpliwości dotyczących uprawnienia do otrzymania mandatu, okazuje na żądanie dokument tożsamości, natomiast pełnomocnik członka celem otrzymania mandatu winien przedstawić pełnomocnictwo udzielone na piśmie oraz dokument tożsamości.

§ 19

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) uchwalanie zmian Statutu,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 10) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 11) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 12) wybory i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być udostępnione w siedzibie i na stronie internetowej Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, na piśmie, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia (o dokonaniu zgłoszenia decyduje data wpływu zgłoszenia do Spółdzielni). Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia (o dokonaniu zgłoszenia decyduje data wpływu zgłoszenia do Spółdzielni).

§ 21

1. O czasie, miejscu i porządku obrad części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie poprzez wywieszenie pisemnej informacji – zawiadomienia w gablocie informacyjnej na klatkach schodowych wszystkich budynków mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię. Zawiadomienie powinno być wywieszane na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia i powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Dodatkowym zawiadomieniem może być umieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni. W tym samym terminie zawiadamiana jest Krajowa Rada Spółdzielcza oraz związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia (o dokonaniu zgłoszenia decyduje data wpływu zgłoszenia do Spółdzielni).
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą została oddana większość głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba że ustawa lub Statut wymaga kwalifikowanej większości głosów.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 22

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia prowadzi przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny jej członek delegowany przez Radę (przewodzący staje się przewodniczącym części Walnego Zgromadzenia). Każda z części może być prowadzona przez inną osobę spośród osób określonych w zdaniu pierwszym.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierany jest sekretarz.
3. Przewodniczący i sekretarz tworzą prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 23

1. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera ze swego grona:
 - 1) Komisję skrutacyjną w składzie 2-3 osób. W razie potrzeby przewodniczący części Walnego Zgromadzenia decyduje o zwiększeniu liczby członków komisji. Zadaniem komisji jest: obliczanie wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych, związanych z przeprowadzeniem głosowania i wyborami do Rady Nadzorczej,
 - 2) inne komisje w miarę potrzeb.
2. Z czynności komisji sporządza się protokół. Protokół podpisany przez członków komisji, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi części Walnego Zgromadzenia.

§ 24

1. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji dotyczącej porządku obrad według kolejności zgłaszania się. Zgłoszenia do dyskusji powinny być dokonywane na piśmie, z podaniem imienia i nazwiska osoby zgłaszającej się.
2. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla wystąpień w dyskusji, który wynosi maksymalnie 5 minut (nie dotyczy to przedstawiania sprawozdań przez Radę Nadzorczą i Zarząd). Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos.
3. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
4. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) przerwania dyskusji,
 - 2) zamknięcia listy mówców,
 - 3) ograniczenia czasu przemówień,
 - 4) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 5) kolejności podejmowania uchwał.
5. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden "za" i jeden "przeciw" wnioskowi.

§ 25

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Zarządu członkowie Spółdzielni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia (o dokonaniu zgłoszenia decyduje data wpływu zgłoszenia do Spółdzielni). Zgłoszenie powinno być dokonane na piśmie i zawierać:
 - 1) imię, nazwisko, miejsce zamieszkania i numer członkowski zgłaszającego oraz datę i własnoręczny podpis zgłaszającego,
 - 2) imię (imiona), nazwisko i miejsce zamieszkania kandydata,
 - 3) do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz zgodę na przetwarzanie danych osobowych dla celów procedury wyborczej do Rady Nadzorczej. Zgoda na kandydowanie powinna zawierać: imię (imiona), nazwisko, wiek, wykształcenie, numer członkowski (nie dotyczy kandydatów osoby prawnej) oraz datę i własnoręczny podpis kandydata.

Zgłoszenie nie zawierające danych, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 lub zawierające dane błędne uważa się za nieważne.

2. Ponadto kandydat może zaprezentować w zgłoszeniu swoją kandydaturę oraz przedstawić kompetencje do pełnienia funkcji. Ze zgłoszeniami można zapoznać się w siedzibie Spółdzielni w terminie wyłożenia listy kandydatów.
3. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Zarząd przygotowuje listę uprawnionych kandydatów, którzy spełniają wymagania określone w ust. 3 i którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, a następnie po zamknięciu listy kandydatów sporządza karty do głosowania. Lista kandydatów do Rady Nadzorczej sporządzona jest w porządku alfabetycznym i zawiera: imię (imiona), nazwisko, wiek, wykształcenie, numer członkowski kandydata (nie dotyczy kandydatów osoby prawnej). Lista wyłożona będzie w siedzibie Spółdzielni, w każdej administracji osiedlowej oraz umieszczona na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 5 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 26

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów.
2. Głosujący głosuje przy pomocy karty wyborczej przez postawienie krzyżyka w kratce obok imienia i nazwiska kandydata, na którego głosuje. Głosujący ma prawo do głosowania co najmniej na 1 kandydata, maksymalnie na 13 kandydatów. Każdy głos oddany w inny sposób niż wskazany wyżej jest głosem nieważnym.
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
4. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna, która następnie ogłasza wyniki głosowania.
5. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość ważnie oddanych głosów. Liczba osób wybranych do Rady nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie.
6. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów do Rady Nadzorczej uzyskało równą liczbę głosów i spowodowałoby to przekroczenie liczby wybieranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie, o pierwszeństwie rozstrzyga większa liczba części Walnych Zgromadzeń, w których jeden z kandydatów uzyskał więcej głosów. Jeżeli liczba tych części Walnych Zgromadzeń byłaby równa o pierwszeństwie rozstrzyga losowanie przeprowadzone przez Kolegium, o którym mowa w § 30 Statutu.
7. Odwołanie członka Rady przed upływem kadencji następuje również w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 27

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 28

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania ich członków.

§ 29

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół części Walnego Zgromadzenia powinien zawierać datę, porządek obrad, streszczenie przebiegu dyskusji, treść projektów uchwał poddanych pod głosowanie, ilość osób obecnych przy podejmowaniu uchwał a także ilość głosów oddanych za uchwałą i przeciw uchwale. Protokoły komisji oraz lista obecności członków stanowią załącznik do protokołu.
3. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się protokoły z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz protokół z obrad Kolegium, o którym mowa w § 30 Statutu.
4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 30

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje Kolegium w składzie przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Kolegium na podstawie protokołów obrad tych zgromadzeń sporządza protokół z obrad Kolegium, w którym podsumowuje wyniki głosowania na poszczególne projekty uchwał. Sporządzony protokół podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia lub co najmniej jedna osoba z prezydium z każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 31

1. Za dzień Walnego Zgromadzenia uważa się dzień sporządzenia protokołu przez Kolegium, o którym mowa w § 30 Statutu.
2. O podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwałach Zarząd powiadamia członków przez umieszczenie ich treści na stronie internetowej Spółdzielni.

B. RADA NADZORCZA

§ 32

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 33

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 34

1. Rada Nadzorcza składa się z 13 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 35

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do zwołanego w trzecim roku od wyborów Walnego Zgromadzenia, na którym Zarząd przedkłada roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się z dniem sporządzenia protokołu przez Kolegium, o którym mowa w § 30 Statutu.

§ 36

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie, które dokonało wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni.
2. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi osoba, która w ostatnich wyborach do Rady Nadzorczej uzyskała kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów do Rady Nadzorczej uzyskało równą liczbę głosów i spowodowałyby to przekroczenie liczby wybieranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie, o pierwszeństwie rozstrzyga większa liczba części Walnych Zgromadzeń, w których jeden z kandydatów uzyskał więcej głosów. Jeżeli liczba tych części Walnych Zgromadzeń byłaby równa o pierwszeństwie rozstrzyga losowanie przeprowadzone przez Kolegium, o którym mowa w § 30 Statutu.

§ 37

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, wybór podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 - 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) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w przypadkach określonych w Statucie,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 13) określanie, na ile części podzielone jest Walne Zgromadzenie oraz ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 14) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wysokości wkładów,
 - 15) uchwalanie regulaminu używania lokali i utrzymania porządku w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - 16) uchwalanie zasad rozliczania kosztów i ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu,
 - 17) ustalanie zasad partycypowania w wydatkach związanych z nabyciem prawa własności gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni albo w wydatkach związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów przysługujących Spółdzielni w prawo własności,
 - 18) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasadach gospodarki finansowej tych osiedli,
 - 19) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 20) uchwalanie regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni,
 - 21) uchwalanie regulaminu określającego zasady nabywania od Spółdzielni lokali mieszkalnych i użytkowych na warunkach prawa odrębnej własności lokalu,
 - 22) określanie zasad naliczania i pobierania odsetek ustawowych od niewpłaconych w terminie opłat, o których mowa w § 16 Statutu,
 - 23) uchwalanie szczegółowych zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi.
2. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, w tym w posiedzeniach komisji, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i które jest liczone procentowo od minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę w ten sposób, że:
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - 2) Zastępca Przewodniczącego Rady – 95% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - 3) Sekretarz Rady - 90% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - 4) Przewodniczący Komisji Rady Nadzorczej – 85% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - 5) pozostali członkowie Rady Nadzorczej – po 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
 3. Jeżeli w danym miesiącu kalendarzowym członek Rady Nadzorczej nie uczestniczył w żadnym posiedzeniu Rady Nadzorczej lub w posiedzeniu komisji, wówczas za dany miesiąc kalendarzowy nie przysługuje mu wynagrodzenie.
 4. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 5. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 38

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje ustępujący Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w ciągu 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 39

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

§ 40

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz w przypadku powołania komisji Rady – ich przewodniczący.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 41

Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona komisje stałe lub czasowe.

§ 42

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD

§ 43

1. Zarząd składa się z 3-5 osób, w tym prezesa, jego zastępcy oraz członków, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać wyższe wykształcenie, doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami.
3. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 44

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności dotyczących:
 - 1) uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych,
 - 2) sporządzania projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 3) prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzania rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływania i ustalania porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielania pełnomocnictw,
 - 9) współdziałania z organami samorządowymi i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) ustalania wysokości opłat, o których mowa w § 13 i § 14 Statutu,
 - 11) szczegółowego wykorzystania środków zgromadzonych na podstawie art. 4 i 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 45

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

§ 46

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

§ 47

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej

wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

VI. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

§ 48

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 49

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Spółdzielnia może tworzyć wieloletnie plany remontowe, które stanowią podstawę do tworzenia rocznego planu remontowego będącego składnikiem planu gospodarczego.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat za używanie lokali zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
7. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
8. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności określonej przez Walne Zgromadzenie.
9. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 50

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny.
2. Inne fundusze własne mogą być tworzone uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 51

Niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania.