

**S T A T U T
CZECZOWICKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Tekst jednolity Statutu uwzględniający zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie CSM w dniu 25.05.2018r.

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę **CZECHOWICKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA** i może używać skrótu nazwy w brzmieniu **CSM**.
2. Czechowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa działa na podstawie przepisów:
 - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze,
 - 3) innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.
3. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:
 - 1) „**Spółdzielni**” rozumie się przez to Czechowicką Spółdzielnię Mieszkaniową,
 - 2) „**statucie**” rozumie się przez to niniejszy statut Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 3) „**Zarządzie**” rozumie się przez to Zarząd Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 4) „**Radzie Nadzorczej**” rozumie się przez to Radę Nadzorczą Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 5) „**członku**” rozumie się przez to członka Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 6) „**ustawie**” rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 7) „**spółdzielczych prawach do lokali**” rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 8) „**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,
 - 9) „**osobie bliskiej**” rozumie się przez to zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
 - 10) „**użytkownika lokalu**” rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub najmu,
 - 11) „**lokalu wolnym w sensie prawnym**” rozumie się przez to lokal bez praw i obciążeń osób trzecich, opróżniony, znajdujący się w dyspozycji Spółdzielni.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto CZECHOWICE-DZIEDZICE, ul. Narutowicza 79.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2. 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 budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
4. organizowanie i prowadzenie szkoleń.

§ 5

1. W ramach działalności Spółdzielnia prowadzi działalność podstawową polegającą na:
 - 1) zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 2) zarządzaniu nieruchomościami - nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność pomocniczą polegającą na:
 - 1) kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) wykonawstwie własnym lub usługach własnych bądź zleceniu przedmiotowej działalności innym podmiotom gospodarczym,
 - 3) działalności gospodarczej w ramach zarządzania nieruchomościami, przyczyniającej się do spadku ogólnych kosztów,
 - 4) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 5) organizowaniu wśród mieszkańców wzajemnej pomocy i krzewieniu kultury współżycia.

DZIAŁ II CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest 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 mieszkalnego,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.
6. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Zasady nabywania członkostwa w przypadkach, o których mowa w ust. 4 i 5 określa § 9 statutu.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 4) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 5,
 - 5) 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 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. 4 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 2 zaistniały przed 09.09.2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 09.09.2017r.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 8

1. Osoby wskazane w § 6 ust. 1, 2 i 3, których członkostwo powstało z mocy prawa po dniu 09.09.2017 roku zobowiązane są do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imię i nazwisko oraz PESEL, a w przypadku osoby prawnej: nazwa, NIP i numer KRS,
 - 2) stan cywilny,
 - 3) adres stałego zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedziba,
 - 4) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
 - 5) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt. 3,
 - 6) liczbę osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt. 4,
 - 7) dane kontaktowe: numer telefonu, adres email.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, zobowiązane są do niezwłocznego zgłoszenia zmiany danych zawartych w kwestionariuszu osobowym, o którym mowa w ust. 1. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o fakcie zmiany, uznaje się że zgłoszone dane są aktualne.

§ 9

1. Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w § 6 ust. 5, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
3. Deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko oraz PESEL, a w przypadku osoby prawnej: nazwa, NIP i numer KRS,
 - 2) stan cywilny,
 - 3) adres stałego zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedziba,
 - 4) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
 - 5) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt. 3,
 - 6) liczbę osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt. 4,
 - 7) dane kontaktowe: numer telefonu, adres email.
4. Członek zobowiązany jest do niezwłocznego zgłaszania zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o fakcie zmiany, uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.

§ 10

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest 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 powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
4. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
5. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Od decyzji Rady Nadzorczej odwołanie nie przysługuje.
6. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu 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, 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.
7. Jeżeli prawo określone w ust. 6 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 6 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 11

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę,
 - 4) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 5) liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017r. udziałów,
 - 6) nr członkowski,
 - 7) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 8) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 12

1. Członkowi przysługuje prawo:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) zgłaszania wniosków dotyczących działalności Spółdzielni oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy,
 - 3) zgłaszania, w trybie art. 8³ ust. 10 ustawy, projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia,
 - 4) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 ustawy,
 - 5) żądania, w trybie i na warunkach określonych w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia,

- 6) 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,
 - 7) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 8) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 9) żądania zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na warunkach przewidzianych w statucie,
 - 10) żądania przeniesienia na własność odrębną lokalu, na warunkach przewidzianych przepisami prawa i statutu,
 - 11) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w terminach określonych w statucie,
 - 12) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej,
 - 13) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego.
2. Członkowi przysługują również inne prawa określone w ustawie lub w statucie.
 3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 w pkt. 6, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd.

§ 13

1. Członek obowiązany jest:
 - 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu, przewidziane w statucie oraz przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
 - 3) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych oraz dbać o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
 - 5) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
 - 6) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz innych danych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią, w tym o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 7) utrzymywać swój lokal w należyłym stanie technicznym i sanitarnym,
 - 8) uiszczać terminowo wymagane należności,
 - 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii, wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 10) pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego, na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
 - 11) uzyskać akceptację Zarządu w przypadku dokonywania w lokalu prac remontowych dotyczących elementów konstrukcyjnych lub instalacji oraz przestrzegać przepisów prawa budowlanego,
 - 12) pokrywać wydatki związane z uzupełnianiem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1d ustawy o własności lokali,
 - 13) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
 - 14) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
2. Członek wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie lub w statucie.

ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 14

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) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ i art. 26 ustawy.
3. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 15

1. Członek będący właścicielem lokalu lub najemcą, o którym mowa w § 6 ust. 5 może wystąpić ze Spółdzielni w każdym 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 złożenia wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 16

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków w przypadku jej likwidacji, z dniem jej likwidacji.

§ 17

Byłemu członkowi nie przysługuje roszczenie do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 18

Wnioski członków skierowane do Zarządu winny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od daty złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

§ 19

W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

§ 20

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

§ 21

Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

§ 22

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Pisemne zawiadomienia o uchwałach w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu bądź nie podjęte w terminie, mają moc prawną doręczenia.

§ 23

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

ROZDZIAŁ 5. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 24

1. Od 9 września 2017 roku osoby, które uzyskały członkostwo nie wnoszą wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli członkostwo ustало przed 9 września 2017 roku udziały podlegają zwrotowi w wartości nominalnej, w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustало członkostwo pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaca osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

DZIAŁ III ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW

§ 25

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu (art. 11 ust. 2 i art. 17¹¹ ust. 1 ustawy) koszty określenia wartości rynkowej lokalu (wyceny i przetargu) obciążają osobę uprawnioną.
2. Zasady i tryb przeprowadzenia sprzedaży lokalu określa „Regulamin przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego”, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 26

Osoba uzyskująca w trybie, o którym mowa w § 53 ust. 2 i 3, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo najmu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

DZIAŁ IV TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 27

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) zbywać na rzecz członków Spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 28

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

§ 29

Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego, w przypadku równorzędnych ofert przysługuje członkom Spółdzielni.

§ 30

Warunki wynajmu lokali mieszkalnych są określane w umowie zawieranej przez Zarząd Spółdzielni z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

§ 31

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym o pełnej zdolności do czynności prawnych i osobom prawnym lokale użytkowe i garaże wolne w sensie prawnym.
2. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria wyboru najemców określa Rada Nadzorcza w „Regulaminie organizowania i przeprowadzania przetargów”.
3. W przypadku równorzędnych ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu lub garażu mają członkowie Spółdzielni.
4. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

§ 32

Najemca może zostać zobowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu i urządzeń w nim znajdujących się oraz należności z tytułu czynszu. Obowiązek wniesienia zabezpieczenia, jego wysokość oraz termin wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy.

§ 33

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 34

Postanowienia zawarte w § 31 i 32 stosuje się odpowiednio do oddania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

DZIAŁ V GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 35

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planu gospodarczego.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd.

§ 36

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem art. 6 ust. 4 i 5 ustawy.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, odnoszone są do lokali przy zapewnieniu pełnego pokrycia tych kosztów, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
3. Koszty związane z prowadzeniem działalności wymienionej w § 5 ust. 2 pkt. 2 i 3 statutu, odnoszone są do kosztów danej działalności.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości nie stanowiących mienia Spółdzielni są kosztami tylko tych nieruchomości.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów, o których mowa w ust. 2 i ustalenia opłat na ich pokrycie, w tym określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej, różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami z tytułu sposobu wykorzystania lokali lub nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności oraz możliwość przyznawania bonifikat w opłatach, określa „Regulamin w sprawie szczegółowych zasad rozliczania kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali”, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, standardu wyposażenia mieszkania i budynku, charakteru lokalu, lokalizacji itp.) i wynikające z tego opłaty - ustala i realizuje Zarząd przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w ust. 5 i w oparciu o zatwierdzony plan gospodarczy oraz zawarte umowy.
7. Rada Nadzorczą może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

§ 37

Do przychodów i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej zalicza się w szczególności:

- 1) przychody z mienia Spółdzielni, w tym z tytułu najmu lokali i dzierżaw terenu,
- 2) przychody z własnej działalności gospodarczej,
- 3) pozostałe przychody operacyjne,
- 4) przychody finansowe.

§ 38

Różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, a przychodami z opłat, o których mowa w dziale VI, zwiększają odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.

§ 39

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017r.
3. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych realizowane jest zbiorczo w skali funduszu remontowego Spółdzielni na podstawie planów rzeczowo-finansowych. Plany rzeczowo finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 10 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 40

Rozdział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:

- 1) zwiększenie funduszu zasobowego,
- 2) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 3) zwiększenie funduszu remontowego.

§ 41

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz remontowy.

Sposób pokrycia straty bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 42

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nie uregulowanych w statucie, obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa „Regulamin gospodarki finansowej Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VI OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 43

1. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
2. Członkowie będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
3. Członkowie, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 2.
4. Członkowie oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży, wnoszą opłaty o których mowa w ust. 1.
5. Osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1 - 5 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
7. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2, pomniejszane są o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami i innymi przychodami Spółdzielni, zgodnie art. 5 ust. 2 ustawy.

§ 44

Do kosztów, o których mowa w §§ 43 i 45, zalicza się również koszty:

- 1) związane z zaciągniętymi przez Spółdzielnię kredytami na finansowanie działalności bieżącej i remontowej,
- 2) oznaczenia poszczególnych nieruchomości oraz określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych (nie refundowane koszty podziału, scalenia i wydzielenia nieruchomości).

§ 45

1. Właściciele lokali niebędący członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, jak również nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
2. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
3. Opłaty, o których mowa, przeznacza się wyłącznie na cele określone w ust. 1.

§ 46

1. Członkowie uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
2. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 47

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego, przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub z innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 48

Decyzje o zmianie wysokości opłat i terminów ich wprowadzenia podejmuje Zarząd na podstawie planu gospodarczego, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.

§ 49

1. Opłaty, o których mowa w §§ 43 i 45 członek uiszcza co miesiąc z góry do 15-go każdego miesiąca.
2. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem przekraczającym 15 dni Spółdzielnia przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Zarząd.
3. Członek nie może samodzielnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem uzyskania tytułu prawnego do korzystania z lokalu.
5. Za opłaty, o których mowa w § 43 ust. 1, 2 i 5 oraz §§ 45 i 46, solidarnie z członkami, właścicielami lokali niebędącymi członkami lub osobami niebędącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Postanowienia ust. 1– 3 dotyczą także właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
8. Osoby zalegające z płatnością wymagalnych zobowiązań wobec Spółdzielni wynikających z postanowień statutu Spółdzielni lub zawartych ze Spółdzielnią umów najmu lokali mieszkalnych czy też lokali użytkowych, zobowiązane są do zapłaty na rzecz Spółdzielni kosztów upomnień oraz kosztów czynności podejmowanych w toku działań przedsądowych przez działającą na zlecenie Spółdzielni firmę windykacyjną.
9. Spółdzielnia dochodząc zapłaty kosztów upomnień oraz kosztów czynności podejmowanych przez firmę windykacyjną zobowiązana jest przedstawić osobie zobowiązanej szczegółowe wyliczenie tych należności.

§ 50

Opłaty wnoszone są łącznie z należnym odpisem na fundusz remontowy.

§ 51

Szczegółowe zasady ustalania poszczególnych opłat za lokale określa regulamin, o którym mowa w § 36 ust. 5, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 52

Spółdzielnia ma obowiązek prowadzić rejestr zadłużeń członka względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat związanych z lokalem. Informacje z rejestru mogą być udostępniane:

- 1) każdemu członkowi Spółdzielni,
- 2) małżonkowi członka – w zakresie zadłużeń współmałżonka,
- 3) organom Spółdzielni.

DZIAŁ VII ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

§ 53

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, może być przez Spółdzielnię zadysonowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może zbyć lokal, o którym mowa w ust. 1, w drodze przetargu ustnego, nieograniczonego. Jeżeli dwa kolejne przetargi nie przyniosą rozstrzygnięcia, Zarząd może zbyć lokal w drodze rokowań lub ogłaszać kolejne przetargi.
3. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd, zawiadamiając o przetargu i jego warunkach przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w terminie co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

4. Szczegółowe warunki przeprowadzania przetargu określa „Regulamin przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego”, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 54

1. Członek, który uzyskał spółdzielcze prawo do lokalu, może go używać wyłącznie na cele określone w przydziale bądź w umowie o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od uzyskania pozwolenia zgodnie z Prawem budowlanym.
3. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie użytkowania i napraw wewnątrz lokali zawiera „Regulamin określający podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie użytkowania i napraw wewnątrz lokali oraz nieruchomości Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 55

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

§ 56

Członek pozostawiający lokal niezamieszkały przez okres dłuższy niż jeden miesiąc winien wskazać osobę upoważnioną do opieki nad lokalem i udostępnienia lokalu w celu umożliwienia wykonania przez Spółdzielnię obowiązków, o których mowa w art. 6¹ ustawy. Członek jest odpowiedzialny za szkodę powstałą w związku z niewypełnieniem powyższego obowiązku.

§ 57

Szczegółowe zasady używania lokalu w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa „Regulamin porządku domowego”, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 58

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków na wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwały i podnoszący wartość użytkową lokalu.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady poniesione na ponadnormatywne wyposażenie mieszkań nie są zaliczane na wkłady mieszkaniowe lub budowlane.
4. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

DZIAŁ VIII PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 59

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są uprawnione do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na nie własność lokalu.
3. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.
4. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 60

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 59 ust. 3 i ust. 4, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 61

Koszty czynności związanych z przygotowaniem do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 62

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

ROZDZIAŁ 1. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU DO KTÓREGO CZŁONKOWI LUB OSOBIE NIEBĘDĄCEJ CZŁONKIEM PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU

§ 63

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 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, o których mowa w § 43 ust. 1, 4 i 5.
2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 43 ust. 1.

§ 64

Po śmierci członka albo osoby niebędącej członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 63, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka lub osobę niebędącą członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 65

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność 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 tej umowy.

ROZDZIAŁ 2. PRZEKSZTAŁCENIE NAJMU LOKALI

§ 66

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego.
2. Wkład budowlany wynosi 35% wartości rynkowej lokalu. Wartość rynkową lokalu ustala się na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego nie później niż rok przed datą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
3. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.

DZIAŁ IX ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 67

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni, wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. W przypadku gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzymało taką samą ilość głosów i powoduje to przekroczenie ilości mandatów, przy udziale wszystkich tych osób przeprowadza się głosowanie dodatkowe.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut lub przewidziane w nim regulaminy tych organów.

ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE

§ 68

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać między innymi:
 - 2) imię i nazwisko członka (mocodawcy), jego adres zamieszkania, numer dokumentu tożsamości, PESEL,
 - 3) imię i nazwisko pełnomocnika, jego adres zamieszkania, numer dokumentu tożsamości, PESEL,
 - 4) datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka,
 - 5) datę i czytelny podpis członka udzielającego pełnomocnictwa.
6. Pełnomocnik jest obowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
8. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
9. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy oraz imienia i nazwiska pełnomocnika.
10. Osoby prawne będące członkami biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany do Rady Nadzorczej.
11. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego (rodzica), opiekuna lub kuratora. Osoby te nie mogą być wybierane do Rady Nadzorczej lub Zarządu.
12. Każdy członek dysponuje jednym głosem.
13. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 69

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
9. uchwalanie zmian statutu,

10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
11. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
13. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 70

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Ponadto Walne Zgromadzenie może być z ważnych powodów zwołane przez Zarząd w każdym czasie.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogółu członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 3 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 71

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych budynków Spółdzielni oraz w jej siedzibie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

§ 72

1. 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 przygotowywanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie, co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

§ 73

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 71.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy oddali głosy „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu”.
4. W niżej podanych sprawach uchwały podejmowane są kwalifikowaną większością głosów:
 - 1) uchwała w sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni – większością 3/4 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu pod warunkiem, że w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła co najmniej 1/10 członków,
 - 2) uchwała w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, zmiany statutu, połączenia Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, odwołania członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium – większością 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na wniosek 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu głosowanie nad uchwałą odbywa się tajnie.
6. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie, w sposób jawny.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
8. Członek może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd.

§ 74

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wyboru dokonuje się w głosowaniu jawnym.
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Jeżeli prezydium nie postanowi inaczej, do obowiązków:
 - 1) zastępcy przewodniczącego - należy czasowe zastępowanie przewodniczącego w prowadzeniu obrad, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
 - 2) sekretarza - należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad.Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.
4. Po przeprowadzeniu wyboru prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
5. Przewodniczący odczytuje listę pełnomocnictw, a następnie odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
6. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

§ 75

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków i pełnomocników członków niezbędne komisje, w tym:
 - 1) komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
 - b) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków i pełnomocników na Walnym Zgromadzeniu oraz sprawdzenie ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli członków z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
 - c) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - d) dokonywanie obliczenia wyników głosowania i ich ogłoszenie,
 - e) przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nim głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów,
 - f) wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - 2) komisję wyborczą, w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
 - a) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do Rady Nadzorczej lub na zjazd delegatów Związku Rewizyjnego,
 - b) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 79 ust. 5 i 6 statutu,
 - c) ustalenie listy kandydatów wybieranych do Rady Nadzorczej lub na zjazd delegatów Związku Rewizyjnego,
 - 3) komisję statutową w składzie 3 osób, której zadaniem jest przedstawienie i omówienie projektu statutu oraz zgłoszonych do niego poprawek.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Każda komisja sporządza protokół ze swej działalności i składa sprawozdanie z czynności komisji bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu. Protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 76

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom Zgromadzenia w kolejności zgłoszeń. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni może być udzielony głos poza kolejnością w przypadkach kierowanych do nich bezpośrednio interpelacji. Dotyczy to również obecnych przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego.
3. Czas wystąpień w dyskusji nie może przekraczać 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 10 minut.
4. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega on od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do tych uwag przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może nie udzielić lub odebrać głos osobie, która w danej sprawie zabierała już głos dwukrotnie. Nie dotyczy to przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego.

§ 77

1. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 2) sposobu głosowania,
 - 3) głosowania bez dyskusji,

- 4) zakończenia dyskusji,
 - 5) zamknięcia listy mówców w danej sprawie,
 - 6) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - 7) ograniczenia czasu przemówień,
 - 8) zarządzenia przerwy w obradach.
2. Wnioski formalne Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
 3. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie, z podaniem imienia i nazwiska, do sekretarza Walnego Zgromadzenia.
 4. Wnioski i opinie w sprawach nieobjętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia zgłaszane przez uczestników wpisuje się do protokołu bez głosowania.

§ 78

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
3. Poprawki przyjmowane są większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również większością głosów chyba, że ustawa lub statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

§ 79

1. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie oraz osoby nie będące członkami, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają do komisji wyborczej członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu. Zgłoszenie winno być dokonane na piśmie i zawierać:
 - 1) imię i nazwisko kandydata oraz krótkie uzasadnienie kandydatury,
 - 2) imię i nazwisko zgłaszającego kandydaturę.
5. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 6. Kandydaci obecni na Walnym Zgromadzeniu wyrażają zgodę ustnie.
6. Przed głosowaniem, kandydaci dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - 1) miejsca i rodzaju wykonywanej pracy,
 - 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 3) świadczenia usług lub dostaw dla Spółdzielni,
 - 4) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 5) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.
 Członkowie mogą zadawać kandydatom pytania.
7. Komisja wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w układzie alfabetycznym.
8. Członkowie komisji wyborczej i mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

§ 80

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów zgłoszonych w trakcie Walnego Zgromadzenia. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.
2. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
3. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
 - 1) zawiera inne nazwiska niż ustalone przez komisję wyborczą,
 - 2) jest całkowicie przekreślona lub zniszczona,
 - 3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
4. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
5. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej ustalonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 81

Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.

§ 82

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nieuregulowane niniejszym statutem rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi zasadami obradowania. W kwestiach porządkowych decyduje przewodniczący Zgromadzenia.

§ 83

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

§ 84

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Protokół z Walnego Zgromadzenia powinien zawierać datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść podjętych uchwał. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów za uchwałą i przeciw niej oraz liczbę wstrzymujących się od głosu.
2. Protokoły są jawne dla: członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
4. Uchwały, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w których członkom przysługuje odwołanie, powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem i podaniem wyników głosowania.

ROZDZIAŁ 3. RADA NADZORCZA

§ 85

1. Rada Nadzorcza składa się z 8 do 10 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków.
2. Liczba członków Rady Nadzorczej ustalona przez Walne Zgromadzenie przed dokonaniem wyboru członków Rady Nadzorczej, obowiązuje przez okres całej kadencji, z zastrzeżeniem postanowień § 88.
3. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji, a w szczególności danych osobowych pozyskanych w związku z pełnioną funkcją w organach Spółdzielni pod rygorem odpowiedzialności wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.

§ 86

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.

§ 87

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. Każdy z członków Rady Nadzorczej może zrzec się mandatu członka Rady Nadzorczej w okresie jej kadencji bez podania powodów. Zrzeczenie powinno być złożone na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej i jest skuteczne z chwilą przedstawienia na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

§ 88

1. Uzupełnienie składu Rady Nadzorczej następuje tylko w przypadkach, gdy liczba członków Rady Nadzorczej ulegnie zmniejszeniu poniżej 8 osób.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji osoba, która w wyniku wyborów do Rady Nadzorczej, przeprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu, otrzymała kolejno największą ilość głosów. W przypadku gdy taką samą ilość głosów uzyskało kilka osób, decyduje kolejność alfabetyczna.
3. Jeżeli nie jest możliwe objęcie mandatu członka Rady Nadzorczej w trybie wskazanym w ust. 2, wyboru uzupełniającego do końca kadencji Rady Nadzorczej dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 89

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:

- a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań,
 - c) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 4) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, kierowanych do Walnego Zgromadzenia,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości,
 - 6) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia, lub kompetencji Zarządu,
 - 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu,
 - 11) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 12) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę bilansu,
 - 13) podejmowanie uchwał, o których mowa w art. 27 ust. 4 ustawy,
 - 14) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
 - 15) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 90

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej członkowie jej i Zarząd zawiadamiani są pisemnie co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia. Do zawiadomień powinny być dołączone projekty wniosków i inne materiały w sprawach, które mają być rozpatrywane przez Radę Nadzorczą.
5. Każdy członek Rady Nadzorczej może zgłosić przewodniczącemu Rady Nadzorczej wniosek o wniesienie danej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia.
6. Rada Nadzorcza działa zgodnie z rocznym planem pracy i potrzebami doraźnymi.
7. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w sposób określony w ust. 4.
8. Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej 7 członków – w tym przewodniczącego Rady Nadzorczej lub jego zastępcy.
9. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów, za wyjątkiem spraw określonych w § 89 w ust. 1 w pkt. 1, 3, 6 i 9. Uchwały w tych sprawach podejmowane są większością 2/3 głosów członków Rady Nadzorczej.

§ 91

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady lub jego zastępca, stwierdzając prawidłowość zwołania posiedzenia i jego zdolność do podejmowania uchwał.
2. Po przedstawieniu przez referentów sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad i uzyskaniu w tym zakresie wyjaśnień przedstawicieli Zarządu, opinii właściwych komisji Rady Nadzorczej lub rzeczoznawców, przewodniczący otwiera dyskusję udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania.
4. Wnioski i oświadczenia do protokołów mogą być zgłaszane ustnie. Na prośbę przewodniczącego wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie.

§ 92

1. W razie, gdy temat obrad wymaga podjęcia uchwały, przewodniczący posiedzenia poddaje zgłoszone wnioski pod głosowanie.
2. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/5 członków Rady Nadzorczej, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.
3. Z obrad Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Rady.
4. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w których członkowi przysługuje odwołanie do Walnego

- Zgromadzenia powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
5. Protokoły przechowuje Zarząd.

§ 93

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydatów na członków Zarządu członkowie Rady Nadzorczej zgłaszają przewodniczącemu posiedzenia Rady Nadzorczej. Zgłaszanie kandydatur odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz krótkiego uzasadnienia kandydatury.
3. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na posiedzeniu Rady Nadzorczej należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Zebrani mogą uzależnić rozpatrzenie kandydatur od przedłożenia dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydatów, pisemnych opinii oraz zażądać obecności kandydata na posiedzeniu Rady Nadzorczej w celu zadawania mu pytań.
4. Przewodniczący ustala ostateczną listę kandydatów w porządku alfabetycznym i zarządza wybranie komisji skrutacyjnej, która przygotowuje karty wyborcze.

§ 94

1. Głosujący składają karty wyborcze do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
2. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
3. W przypadku, gdy liczba nazwisk na karcie wyborczej jest większa od liczby miejsc w składzie Zarządu, uznaje się kartę wyborczą za nieważną.
4. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna. Przewodniczący komisji skrutacyjnej ogłasza wyniki głosowania.
5. Za osoby wybrane do Zarządu uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Przy równej ilości głosów przeprowadza się wśród nich ponowne głosowanie.

§ 95

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 96

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady stanowią jej prezydium.
3. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
4. Dokumenty sporządzane przez Radę Nadzorczą oraz korespondencję wysyłaną w imieniu Rady Nadzorczej podpisuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności, jego zastępca, z zastrzeżeniem postanowień § 89 ust. 1 pkt. 8 Statutu Spółdzielni.

§ 97

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną. Rada Nadzorcza może powołać inne komisje stałe lub czasowe jak również delegować swych członków do Komisji powołanych przez Zarząd (np. Komisji Przetargowej).
2. Komisje Rady Nadzorczej składają się z 3 osób wybieranych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków.
3. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.
4. W posiedzeniach Komisji mogą uczestniczyć rzeczoznawcy i osoby zaproszone.
5. Rada Nadzorcza określa zakres działania poszczególnych Komisji.
6. Rada Nadzorcza może dokonywać zmian w składzie komisji.
7. Komisja może wystąpić do Rady Nadzorczej o odwołanie członka komisji, który nie uczestniczy w posiedzeniach komisji lub nie bierze udziału w jej pracach.

§ 98

1. Komisje działają zgodnie z planami ich pracy.
2. Sprawozdania i wnioski komisje przedkładają do rozpatrzenia Radzie Nadzorczej.
3. Uchwały komisji mają charakter opiniodawczy i są podstawą do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.
4. Komisje Rady Nadzorczej współpracują ze sobą i w miarę potrzeby odbywają wspólne posiedzenia.
5. Pracami komisji kieruje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - zastępca.

§ 99

1. Członkowie Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i 3, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępca przewodniczącego Rady i sekretarz Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 45% minimalnego wynagrodzenia

- za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
3. Członkom komisji rewizyjnej Rady Nadzorczej oraz członkom Rady Nadzorczej delegowanym do komisji przetargowej Spółdzielni, bez względu na pełnione w Radzie Nadzorczej funkcje, zwiększa się wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 o 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
 4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 nie przysługuje za miesiąc, w którym posiedzenia Rady Nadzorczej nie odbywały się.
 5. Nieobecność osoby, o której mowa w ust. 1 i 2 na posiedzeniach Rady Nadzorczej pozbawia taką osobę prawa do wynagrodzenia za dany miesiąc:
 - 1) w całości – jeżeli osoba ta nie uczestniczyła we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej w miesiącu,
 - 2) w części – proporcjonalnie do ogólnej liczby posiedzeń Rady Nadzorczej w danym miesiącu, w których osoba ta nie uczestniczyła.
 6. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być kierowani na szkolenia (związane z pełnioną funkcją) finansowane przez Spółdzielnię.
 7. Zwrot należności z tytułu podróży następuje na podstawie przepisów dotyczących ustalania należności przysługujących pracownikowi z tytułu podróży służbowej oraz dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych prywatnych samochodów.

ROZDZIAŁ 4. ZARZĄD

§ 100

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym prezesa i jego zastępców, wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.
4. Rada Nadzorcza określa, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do postanowień Kodeksu Pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 101

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o:
 - a) stanowanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienie własności lokalu,
 - c) ustanowienie odrębnej własności lokali,
 - 3) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży (miejsc postojowych) oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalno-oświatowej,
 - 5) uchwalanie rzeczowo-finansowego planu remontów, na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczego,
 - 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 7) ustalanie wysokości opłat za lokale,
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 102

1. Zarząd pracuje kolegalnie 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 kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa „Regulamin Zarządu Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 103

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 104

1. 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.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

DZIAŁ X PRZEPISY KOŃCOWE

§ 105

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.
2. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.