

STATUT

SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ "NASZA CHATA"

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: **Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa "Nasza Chata"**.

§ 2.

Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni może być:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 3) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, jak również może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów określonych w Statucie, w tym tworzyć wydzielone zakłady, a w szczególności może:
 1. prowadzić działalność projektową, budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
 2. prowadzić usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego, na potrzeby własne i osób trzecich,
 3. prowadzić działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych,
 4. nabywać prawo własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości.
 5. wynajmować lokale osobom fizycznym lub prawnym
 6. dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w budowanych lub zakupionych budynkach w tym celu.

II. Członkowie

§ 4

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Przepisy § 4 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
6. Do domów mieszkalnych, samodzielnych części domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczonych przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, zwanych dalej domami jednorodzinnymi, stosuje się przepisy dotyczące lokali.

III. Nabycie oraz utrata członkostwa Spółdzielni

§ 5.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności;
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 3) przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu i złożyła deklarację; Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej, podpisana przez przystępującego do spółdzielni oraz zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;

- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, zawartą z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub odpowiednio ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
 - 5) podjęcia uchwały w trybie art. 24¹ ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługujące właścicielom lokali;
 - 6) po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali.
 - 7) wystąpienia ze Spółdzielni przez właściciela lokalu będącego członkiem spółdzielni dokonanego za wypowiedzeniem.
 - 8) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej ustania jej bytu prawnego.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

IV. Prawa i obowiązki członków

§6

Członkowi spółdzielni przysługuje:

1. prawo używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią,
2. prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym prawo do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
3. prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą w spółdzielni umową o budowę tego lokalu,
4. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni,
5. prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością spółdzielni,
6. czynne i bierne prawo wyborcze o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
7. prawo przeglądania w lokalu spółdzielni m.in. rejestru członków, sprawozdań rocznych i bilansu oraz protokołów lustracji, własnych akt członkowskich, protokołów z walnych zgromadzeń członków spółdzielni.
8. prawo do otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia,
9. prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem pokrycia kosztów sporządzenia odpisów i kopii, z wyłączeniem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu.
10. prawo uzyskania od organów spółdzielni informacji o działalności spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,

11. prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu oraz kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,
12. prawo zaskarżenia do sądu uchwał walnego zgromadzenia z powodu sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy spółdzielni lub mających na celu pokrzywdzenie jej członka.
13. Prawo uczestnictwa w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.

§ 7

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 .
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 7 pkt 6 Statutu.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 7 pkt 6 Statutu.
6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2, 3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie

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

8. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2, 3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2, 3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
10. Opłaty, o których w mowa § 7 ust. 1-2, 3 i 5 nie podlegają potrąceniu z należnościami od Spółdzielni, chyba, że potrącenie jest dokonywane przez spółdzielnię lub za zgodą spółdzielni.
11. Członkowie spółdzielni mają obowiązek dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
12. Członkowie spółdzielni mają obowiązek stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni, w tym regulaminów dotyczących porządku domowego i sposobu użytkowania części wspólnych oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
13. Pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości.
14. Rozliczanie faktycznie poniesionych kosztów dokonywane jest raz w roku.
15. Członkowie spółdzielni i właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są zobowiązani do zawiadamiania spółdzielni o zbyciu lub nabyciu prawa do lokalu na terenie nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię, jak również o okolicznościach mających wpływ na wymiar opłat i osób do nich zobowiązanych.

V. Gospodarka spółdzielni

§ 8

1. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 7 ust. 1-2, 3 i 5;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 7 ust. 1-2, 3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 7 ust. 1-2, 3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

5. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§ 9

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 7 ust. 1-2, 3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
6. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje rada nadzorcza. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem walnego zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
7. Fundusze spółdzielni składają się z funduszu udziałowego, zasobowego, funduszu wkładów budowlanych, funduszu remontowego oraz funduszy specjalnego przeznaczenia.
8. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - kolejno, z funduszu wkładów budowlanych, funduszu udziałowego i funduszy specjalnego przeznaczenia.
9. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
10. W sprawach finansowych nie uregulowanych postanowieniami Statutu obowiązują zasady gospodarki finansowej, zgodnie z Prawem Spółdzielczym i innymi obowiązującymi przepisami.

VI Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 10

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
7. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie § 10 pkt 6 stosuje się odpowiednio.
8. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 7 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, zarząd spółdzielni może wystąpić na wniosek rady nadzorczej z żądaniem sprzedaży prawa w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
9. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu z potrąceniem niewniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
10. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię. Prawo do lokalu, nabyte w ten sposób spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności

wymienionych w § 10 pkt 9 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

11. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu warunków przewidzianych przepisami prawa. Dotyczy to również miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.
12. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu. Wynajmujący lokal jest zobowiązany pouczyć najemcę lub użytkownika lokalu o obowiązujących w spółdzielni regulaminach dotyczących porządku domowego i sposobu użytkowania części wspólnych.
13. Przepisy § 10 Statutu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolnostojących.

VII. Prawo odrębnej własności

§ 11

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) 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;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu oraz ich waloryzacji w czasie budowy;
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - e) terminy wpłat wkładu budowlanego
 - f) obowiązek ponoszenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości

odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:

- a) wstępnie przy podpisaniu umowy o budowę lokalu;
- b) ostateczne – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.

Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

4. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 11 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

5. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

6. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

7. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

8. Przepisy § 11 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

VIII. Organy spółdzielni

§ 12

1. Organami spółdzielni są:

- 1) walne zgromadzenie;
- 2) rada nadzorcza;

- 3) zarząd.

Walne zgromadzenie

§ 13

1. Walne zgromadzenie członków jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek może brać udział w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Osoba małoletnia lub ubezwłasnowolniona bierze udział przez swojego przedstawiciela ustawowego. Osoby prawne, będące członkami spółdzielni, uczestniczą w walnym zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członek zarządu i pracownik spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu.
3. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 14

Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:

- a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- b) wybór i odwołanie członków rady nadzorczej i zarządu;
- c) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych, sprawozdań zarządu oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków spółdzielni, rady nadzorczej i zarządu w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium członkom zarządu;
- d) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni;
- e) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- f) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- g) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- h) podejmowanie uchwał w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć;
- i) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni;
- j) uchwalanie zmian statutu;
- k) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- l) podejmowanie uchwał w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia członkom rady nadzorczej z tytułu wykonywania statutowych obowiązków w ramach, o których mowa w § 17 ust. 7 Statutu;
- m) podejmowanie uchwał w sprawie ustalenia wysokości odpisów na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości w zarządzie Spółdzielni.

§ 15

1. Walne zgromadzenie zwołuje zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie:
 - a) rady nadzorczej
 - b) przynajmniej jednej dziesiątej członków spółdzielni, jednak nie mniej niż trzech, wyrażone w podpisanym przez nich wniosku wraz z podaniem celu zwołania. Zarząd obowiązany jest zwołać walne zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
3. Jeżeli zarząd nie zwoła walnego zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1, zwołuje je rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie 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.
5. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
6. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Dotyczy to również uchwał, których przedmiotem jest zbycie nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
7. Uchwały walnego zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem zmiany Statutu spółdzielni oraz odwołania członka rady nadzorczej, co wymaga dwóch trzecich głosów, a także likwidacji spółdzielni lub przywrócenia działalności spółdzielni postawionej w stan likwidacji, co wymaga większości $\frac{3}{4}$ głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale. Głosowanie odbywa się nad każdą uchwałą z osobna.
8. Głosowanie na walnym zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do rady nadzorczej i zarządu oraz odwołania członków tych organów. Na żądanie jednej piątej liczby członków obecnych na walnym zgromadzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru prezydium walnego zgromadzenia.
9. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa wyżej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 16

1. Obrady walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący rady nadzorczej lub w przypadku nieobecności przewodniczącego lub braku możliwości otwarcia obrad przez przewodniczącego inny upoważniony członek rady. Do osoby tej należy stwierdzenie prawidłowości zwołania walnego zgromadzenia.
 2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium walnego zgromadzenia w liczbie 4 osób. Prezydium ze swego grona wybiera przewodniczącego, sekretarza i dwóch asesorów. W przypadku braku porozumienia w składzie prezydium wyboru funkcji w prezydium dokonuje walne zgromadzenie. Członkowie zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium walnego zgromadzenia. W przypadku rezygnacji członka prezydium lub niemożności wykonywania funkcji członka prezydium, walne zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego.
 3. Przewodniczący walnego zgromadzenia odczytuje listę pełnomocnictw, a następnie zarządza głosowanie nad przyjęciem porządku obrad. Walne zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad.
 4. Walne zgromadzenie wybiera ze swego grona komisję skrutacyjną w składzie 3 osób, której zadaniem jest nadzór nad listą obecności oraz quorum, obliczanie głosów, ustalanie wyników głosowania i sporządzanie listy kandydatów w wyborach. Komisja wybiera ze swego składu przewodniczącego i sekretarza. W przypadku braku porozumienia w składzie komisji wyboru funkcji w komisji dokonuje walne zgromadzenie. Z czynności komisji sporządza się protokoły, które są podpisywane przez przewodniczącego i sekretarza i przekazywane przewodniczącemu walnego zgromadzenia. Przewodniczący komisji składa walnemu zgromadzeniu sprawozdania z czynności komisji.
 5. Po przedstawieniu przez osobę referującą sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad, przewodniczący walnego zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Poza kolejnością przewodniczący udziela głosu członkom rady nadzorczej, zarządu i prezydium walnego zgromadzenia, zaproszonym przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej, członkom zgłaszającym wnioski w sprawach formalnych.
 6. Za wnioski w sprawach formalnych uznaje się wnioski dotyczące sposobu obradowania, a w szczególności:
 - a) sposobu głosowania;
 - b) głosowania bez dyskusji;
 - c) przerwania lub zakończenia dyskusji;
 - d) zamknięcia listy mówców;
 - e) kolejności i sposobu głosowania zgłoszonych wniosków;
 - f) ograniczenia czasu przemówień;
 - g) zarządzania przerw w obradach;
 - h) odczytania protokołu z poprzedniego walnego zgromadzenia przed głosowaniem nad jego przyjęciem.
- Za zgodą obecnych dyskusja może przeprowadzona łącznie nad kilkoma punktami porządku obrad.
7. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega od zagadnienia będącego przedmiotem dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień.

Przewodniczący może odebrać głos mówcy nie stosującemu się do przedstawionej mu uwagi. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która już w danej sprawie przemawiała. Nie dotyczy to osób referujących daną sprawę, które mogą wyjaśnić jej istotę lub treść proponowanych uchwał, aż do wyczerpania wszystkich pytań i wątpliwości zgłaszanych przez członków spółdzielni.

8. Członkowi przysługuje prawo do jednorazowego zabrania głosu na dany temat oraz prawo do repliki.
9. Po zakończeniu dyskusji nad punktem porządku obrad przewodniczący zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie.
10. Kandydatami w wyborach do rady nadzorczej i zarządu mogą być tylko członkowie spółdzielni. Kandydatami nie mogą być osoby zadłużone wobec spółdzielni. Prawo zgłaszania kandydatów przysługuje każdemu członkowi.
11. Zgłoszenia kandydatur przyjmuje komisja skrutacyjna. Kandydaci wyrażają do protokołu zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie o braku zadłużenia wobec spółdzielni, a w przypadku nieobecności pisemną zgodę kandydata wraz z oświadczeniem o braku zadłużenia wobec spółdzielni dołącza się do protokołu.
12. Głosowanie odbywa się przez pozostawienie na karcie do głosowania nazwisk kandydatów w liczbie nie większej niż liczba miejsc w danych wyborach. W przypadku kandydatów o identycznym nazwisku należy na karcie do głosowania dodatkowo umieścić imię lub imiona kandydata umożliwiające jego identyfikację.
13. Wybrani zostają kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku równej liczby głosów uniemożliwiających stwierdzenie wyboru pomiędzy kandydatami, którzy uzyskali równą liczbę głosów przeprowadza się głosowanie uzupełniające.
14. Wyniki wyborów ogłasza przewodniczący komisji skrutacyjnej.
15. Po wyczerpaniu porządku obrad przewodniczący zamyka obrady walnego zgromadzenia.
16. Z obrad walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien zawierać co najmniej pełny tekst podjętych uchwał wraz z danymi dotyczącymi wyników głosowania nad każdą z nich oraz streszczenie dyskusji. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz walnego zgromadzenia. Protokół z obrad przyjmowany jest na następnym walnym zgromadzeniu bez jego odczytywania, chyba że żądanie odczytania zostanie zgłoszone jako wniosek formalny. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej. Zarząd przechowuje protokoły przez okres co najmniej 5 lat.
17. Inne sprawy organizacyjne dotyczące walnego zgromadzenia rozstrzyga prezydium walnego zgromadzenia zgodnie z powszechnie przyjętymi zasadami obradowania.

Rada nadzorcza

§ 17

1. Rada nadzorcza składa się z 5 członków, w tym przewodniczącego, wiceprzewodniczącego i sekretarza.
2. Członkowie rady nadzorczej są wybierani spośród członków spółdzielni na okres 3 lat przez walne zgromadzenie. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej. W skład rady nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni. Rada nadzorcza wybiera ze swego grona

- przewodniczącego, wiceprzewodniczącego i sekretarza najpóźniej w terminie 14 dni od daty walnego zgromadzenia, na którym nastąpił wybór członków rady.
3. W razie ustąpienia członka rady nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w spółdzielni, na jego miejsce - do końca kadencji - wchodzi członek wybrany na najbliższym walnym zgromadzeniu.
 4. Posiedzenia rady nadzorczej odbywają się nie rzadziej niż raz na kwartał i są zwoływane przez przewodniczącego lub dwóch członków rady. Nadzwyczajne posiedzenia rady nadzorczej zwoływane na wniosek zarządu odbywają się w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku. O terminie i programie posiedzenia rady nadzorczej zawiadamia się członków nie później, niż 7 dni przed datą posiedzenia.
 5. Uchwały rady nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów przy udziale co najmniej 3 członków;
 6. Rada nadzorcza podejmuje uchwały tylko w sprawach przewidzianych programem posiedzenia.
 7. Z tytułu wykonywania statutowych obowiązków członkom rady nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń do wysokości połowy minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w odpowiednich przepisach.

§ 18

1. Do zakresu działania rady nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej spółdzielni;
 - 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków;
 - d) rozpatrywanie odwołań od decyzji zarządu oraz skarg i zażaleń na działanie zarządu;
 - e) zwoływanie walnego zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie;
 - f) podejmowanie uchwał co do wszelkich czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkami zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady nadzorczej przez nią upoważnionych;
 - g) zawieszenie w czynnościach członka zarządu, o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub Statutu;
 - h) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innych środków trwałych w zakresie przekraczającym czynności zwykłego zarządu;
 - i) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
 - j) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni;
 - k) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi w zakresie nie uregulowanym ustawą;

- l) zatwierdzanie stawek czynszowych ustalanych przez zarząd spółdzielni;
 - m) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych spółdzielni;
 - n) uchwalanie regulaminów spółdzielni.
2. Rada nadzorcza składa walnemu zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności. W sprawozdaniach powinny być przedstawione m.in. wyniki kontroli i ocena sprawozdań finansowych.
 3. 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 odpowiednio stan majątku spółdzielni.

Zarząd

§ 19

1. Zarząd składa się z 3 członków: prezesa i dwóch wiceprezesów.
2. Członkowie zarządu wybierani przez walne zgromadzenie na okres 3 lat, spośród członków spółdzielni. Członkowie zarządu wybierają ze swego grona prezesa zarządu, a gdyby tego nie dokonali wyboru dokonuje walne zgromadzenie.
3. Członków zarządu powołuje i odwołuje walne zgromadzenie w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Ustępujący członkowie zarządu mogą być ponownie wybierani.
5. Zarząd zbiera się co najmniej raz w tygodniu, a posiedzenia zarządu zwoływane są przez dowolnego członka zarządu w miarę potrzeb. O terminie i programie posiedzenia zawiadamia się członków z wyprzedzeniem jednodniowym.

§ 20

1. Zarząd decyduje w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - a) podejmuje uchwały w sprawach członkowskich;
 - b) sporządza projekty planów gospodarczo finansowych i innych planów działalności spółdzielni;
 - c) prowadzi gospodarkę spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonuje związane z tym czynności organizacyjne i finansowe;
 - d) zabezpiecza majątek spółdzielni, sporządza roczne zamknięcia finansowe oraz przedkłada je walnemu zgromadzeniu;
 - e) sporządza projekty podziału nadwyżki bilansowej spółdzielni lub sposobu pokrycia strat;
 - f) udziela jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych;
 - g) zwołuje walne zgromadzenie;
 - h) zatrudnia pracowników i osoby współpracujące;
 - i) zawiera umowy;
 - j) powołuje komisje inwentaryzacyjne, przetargowe i do odbioru robót.
2. Zarząd podejmuje uchwały we wszystkich sprawach zwykłą większością głosów.
3. Zarząd składa sprawozdanie z działalności spółdzielni radzie nadzorczej i walnemu zgromadzeniu.

4. Organem właściwym do zawierania z członkami zarządu umowy o pracę lub innej umowy cywilnej jest rada nadzorcza.
5. Odwołanie członka zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy. W razie odwołania członka zarządu zatrudnionego w spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje zarządowi.
6. Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych spółdzielni składają przez swoje podpisy pod nazwą spółdzielni dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik zarządu.
7. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem spółdzielni.
8. Członkowie rady nadzorczej i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady nadzorczej lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. W przypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka rady w pełnieniu czynności.
9. O uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszonego członka rozstrzyga walne zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu, które winno być zwołane nie później niż 3 miesiące od daty zawieszenia członka rady.

IX. Lustracja

§ 21

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. W okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków lustrację przeprowadza się corocznie.
2. Lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez radę nadzorczą najbliższemu walnemu zgromadzeniu.