

Załącznik do Uchwały nr 1/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej Kolporterów Prasy
„RUCH” w Warszawie
z dnia 10.12.2018r.

STATUT
SPÓŁDZIELNI
BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ
KOLPORTERÓW PRASY „RUCH”
Warszawa ul. Grójecka 26

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: *Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa Kolporterów Prasy „RUCH”* zwana dalej „*Spółdzielnią*”.
2. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy SBM Kolporterów Prasy „RUCH”.

§ 2

Terenem działania jest m.st. Warszawa.

§ 3

Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa przy ul. Grójeckiej 26.

§ 4

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 5

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- 1) Statutu
- 2) Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
- 3) Ustawy z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami.

§ 6

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin wynikających z zamieszkiwania w budynkach Spółdzielni.

§ 7

1. Przedmiotem działania Spółdzielni jest obsługa nieruchomości na własny rachunek.
2. Przedmiot działania, o którym mowa w ust.1 Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni.
 - 2) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni.
 - 3) Udostępnianie miejsca postojowych dla pojazdów na terenie Spółdzielni według zasad ustalanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą.
 - 4) Ustanawianie prawa odrębnej własności lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 8

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji swoich zadań gospodarczych.

2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

II. Członkowie

§ 9

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa 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 ekspektatywą własności.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności;
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 9.09.2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017r.
7. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach 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.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach.
9. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach.
10. Osoba o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w powyższych ustępach, do złożenia w formie pisemnej formularza rejestracyjnego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2, zobowiązanych do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;

6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;

7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10. członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

12. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13. i pozostają członkami spółdzielni.

§ 10

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 12.

3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.

5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.

6. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:

1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;

2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;

3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;

4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;

5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2, zobowiązanych do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;

6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;

7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu roku od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12. i pozostają członkami spółdzielni.
14. Najemca nie może być członkiem Spółdzielni.

III. Prawa i obowiązki członków

§ 11

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 12

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) Uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu.
- 2) Wybieranie i bycie wybieranym do organów Spółdzielni.
- 3) Prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
- 4) Otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
- 5) Prawo do ubiegania się o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynkach Spółdzielni.
- 6) Udziału w nadwyżce bilansowej.
- 7) Do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

- 8) Użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.
- 9) Rozporządzanie przysługującym członkowi spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub prawem odrębnej własności.

§ 13

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) Przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów.
- 2) Dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniem Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniem Statutu.
4. Od członka będącego właścicielem lokalu niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną - Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.
5. Właściciele niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych. Są 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 Spółdzielni.
6. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczanie oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
7. Opłaty, o których mowa wyżej wnosi się, co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
8. O zmianie wysokości opłat zależnych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, których mowa wyżej, nie później na trzy miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. O zmianie wysokości opłat niezależnych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, których mowa wyżej, nie później 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.
10. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W

przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości. W przypadku wystąpienia członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.

11. Za nieterminowe wpłaty opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.
12. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz obciążają koszty zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i prawa odrębnej własności.

IV. Używanie lokali

§ 14

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni 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.
2. 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 własnościowego prawa do tego lokalu.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Członkowie Spółdzielni zobowiązani są do użytkowania zajmowanych lokali zgodnie z ich przeznaczeniem.

§15

1. W Spółdzielni ustanawiane, przekształcane, zbywane oraz wygaszane są prawa do lokali na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych przepisach prawnych.
2. W zakresie określonym w ust. 1, nie uregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, w szczególności określający zasady:
 - 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
 - 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
 - 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji oraz rozliczania wkładu budowlanego,
 - 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
 - 5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu,
 - 6) przeprowadzania przetargów na przenoszenie własności lokali.

V. Wpisowe i udziały

§ 16

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 9.09.2017r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
7. Wpisowe wniesione do 9.09.2017r. nie podlega zwrotowi.

§ 17

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a. wystąpienia członka będącego właścicielem.
- b. likwidacji Spółdzielni
- c. podziału Spółdzielni i przejścia członka do nowopowstałej Spółdzielni
- d. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§ 18

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie wypowiedzenia, a w przypadku zbycia (przeniesienia) własnościowego prawa do lokalu - za datę wystąpienia uważa się dzień poprzedzający datę zbycia.

§ 19

1. 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;

2. Członkostwo właścicieli w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

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

4. Jeżeli członkowi przysługuje w 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.

5. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

6. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 6 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§ 20

Po wygaśnięciu prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego ani zastępczego. Przepisy te stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu użytkowego o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 21

Rozliczenia z byłym członkiem lub spadkobiercami członka powinny być dokonane z tytułu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - na dzień wygaśnięcia tego prawa w wysokości nie wyższej od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego lokal, po potrąceniu obciążeń na ten lokal, jakie wynikają z ksiąg rachunkowych.

VI. Organy Spółdzielni

§ 22

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie
 - B. Rada Nadzorcza zwana dalej „Radą”
 - C. Zarząd
2. Wybory do Rady i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów, o których mowa w punkcie 1 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają przewidziane Statutem Regulaminy.

5. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.

A. Walne Zgromadzenie

§ 23

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Formularz pełnomocnictwa stanowi załącznik do Statutu.
6. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
7. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
8. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
9. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
10. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
11. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
12. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
13. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
14. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
15. Pomoc prawną może świadczyć adwokat lub radca prawny.
16. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.
17. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd i Radę Nadzorczą.
18. W prezydium i komisjach mogą działać wyłącznie członkowie Spółdzielni.
19. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.
20. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik może kandydować do Zarządu i Rady Nadzorczej.
21. Każdy członek ma jeden głos.
22. W Walnym Zgromadzeniu mogą służyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
23. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 24

Do wyłączności Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i planów gospodarczych.
- 2) Uchwalanie zmian Statutu.
- 3) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej; oraz wybór i odwoływanie członków Zarządu.
- 4) Rozpatrywanie oraz zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej oraz Zarządu, oraz zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 5) Zatwierdzanie wysokości ryczałtów dla członków Zarządu.
- 6) Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej.
- 7) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości.
- 8) Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 9) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
- 10) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalanie wysokości nakładów na modernizację budynków.
- 11) Podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną.
- 12) Podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzenia regulaminów pracy dla Rady Nadzorczej oraz Zarządu.
- 13) Wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 14) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 25

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu sześciu miesięcy, po upływie roku obrachunkowego. Ponadto na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej 1/5 członków.
2. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

§ 26

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się Związek Rewizyjny, w którym jest zrzeszona Spółdzielnia oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej 21 dni przed terminem obrad.
2. W przypadku zgłoszenia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw i uchwał, żądanie takie powinno być zgłoszone, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia na piśmie członków Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne i zaproszeni goście zawiadamiani są listem poleconym. Zawiadomienie winno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje

o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami Członkowie będący osobami fizycznymi są zawiadamiani o Walnym Zgromadzeniu poprzez wywieszenie kopii zawiadomienia na tablicach informacyjnych w zasobach Spółdzielni

4. Projekty uchwał powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem mającego się odbyć Walnego Zgromadzenia. Członkowie Spółdzielni mają prawo do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 27

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie, co najmniej: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie, z wyjątkiem podjęcia uchwały o odwołaniu członków Zarządu w związku z nieudzielaniem absolutorium.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów bez względu na liczbę obecnych osób.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem tajnego głosowania w sprawie wyboru lub odwoływania członków Rady lub Zarządu w związku z nieudzielaniem absolutorium. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
6. Głosowanie w sprawie odwołania lub wyboru Rady Nadzorczej jak również poszczególnych członków Zarządu przeprowadza się indywidualnie (każdego z osobna).

§ 28

1. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu członkowi Spółdzielni.
3. W skład prezydium mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni i pełnomocnicy osób prawnych.
4. Jako większość kwalifikowana wymagane jest:
 - a. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni;
 - b. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej;
 - c. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni;
 - d. 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw” uchwałę uznaje się za niepodjętą.

§ 29

Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

§ 30

Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydialnego przedstawicieli Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielni oraz zaproszonych gości.

§ 31

Przewodniczący informuje o miejscu wyłożenia niniejszego statutu do wglądu członków. Na żądanie członka uprawnionego do głosowania statut lub stosowana jego treść powinna być odczytana.

§ 32

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
2. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia jest rozpatrzenie wniosku o udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie może poza przyjętym porządkiem obrad odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. W takim przypadku po uprzednim przyjęciu w głosowaniu jawnym wniosku o odwołanie członka Zarządu, który nie otrzymał absolutorium, Walne Zgromadzenie zarządza głosowanie tajne. Rezultaty głosowania ustala komisja mandatowo-skrutacyjna.

§ 33

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni następujące komisje (w miarę potrzeby):
 - 1) Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie co najmniej 2 osób.

Do zadań Komisji należy:

 - a. sprawdzenie kompletności list obecności oraz pełnomocnictw oraz uprawnień do udziału w Walnym Zgromadzeniu przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub całkowicie ich pozbawionych;
 - b. sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał;
 - c. na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia dokonywanie obliczeń wyników głosowania i podanie ich przewodniczącemu;
 - d. wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) innych komisji (w razie potrzeby).
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego.
3. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności.
4. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 34

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.

3. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
4. Przemówienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas przemówienia do 10 minut.
5. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegania od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca uwagę mówcy, a jeżeli okaże się bezskuteczna, odbiera mówcy głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielania głosu osobie, która w danej sprawie przemawiała.

§ 35

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi sprawami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem dalej idącym jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza o niecelowości głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał, które zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie.
5. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a. sposobu głosowania;
 - b. głosowania bez dyskusji;
 - c. zakończenia dyskusji;
 - d. zamknięcia listy mówców;
 - e. zamknięcia list kandydatów na członków Rady Nadzorczej lub Zarządu;
 - f. zarządzenia przerwy.
6. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
8. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenie do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 36

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej lub Zarządu zgłaszają ustnie do komisji członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie od 3 do 4 osób spośród członków Spółdzielni. Liczbę członków Rady określa Walne Zgromadzenie.
3. Zgłoszonych kandydatów Komisja Mandatowo–Skrutacyjna wpisuje kandydatów na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
4. Przed przystąpieniem do głosowania osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie dokonują swojej prezentacji z uwzględnieniem np.:

- a. dotychczasowej pracy w samorządzie Spółdzielni;
 - b. ewentualnego zatrudnienia w Spółdzielni;
 - c. prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni;
 - d. pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią;
 - e. zalegania z regulowaniem swoich zobowiązań wobec Spółdzielni;
 - f. stosunek pokrewieństwa z członkami Zarządu Spółdzielni.
5. Członkowie mogą zadawać kandydatom pytania.
 6. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej i Zarządu.
 7. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości 24% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wypłacono wynagrodzenie. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wypłacono wynagrodzenie. W przypadku nieobecności na posiedzeniu Rady w danym miesiącu wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 37

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Postępowanie w sprawie zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia określa art. 42 Ustawy Prawo Spółdzielcze.
3. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
4. Podjęta Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
5. Protokoły z Walnych Zgromadzeń przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

B. Rada Nadzorcza

§ 38

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 4 członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat.
3. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie.
5. Członek, który zrzekł się mandatu może być ponownie wybierany.
6. W przypadku ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni na jego miejsce wchodzi członek wybrany w głosowaniu tajnym na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

Kompetencje Rady Nadzorczej

§ 39

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) Opiniowanie planów gospodarczych.
 - 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni.
 - 3) Badanie dokumentacji finansowo-księgowej oraz sprawozdań finansowych.
 - 4) Dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
 - 5) Przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - 6) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
 - 7) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
 - 8) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
 - 9) Zatwierdzanie Regulaminu porządku domowego.
 - 10) Zatwierdzanie opłat za używanie lokali oraz korzystanie z innych usług i urządzeń Spółdzielni.
 - 11) Podejmowanie uchwał w sprawie wysokości odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni.
 - 12) Uchwalanie Regulaminu zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za te lokale.
2. Rada powołuje ze swego grona Przewodniczącego i jego Zastępcę oraz niezbędne do funkcjonowania komisje problemowe.
 3. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
 4. Posiedzenia Rady zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej jeden raz w miesiącu, oraz na żądanie pozostałych członków Rady.
 5. Posiedzenia Rady są protokołowane, podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza oraz przechowywane w Zarządzie.
 6. Rada Nadzorcza działa zgodnie z zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie Regulaminem pracy Rady Nadzorczej.
 7. W celu wykonywania swych zadań Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

C. Zarząd

§ 40

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w Ustawie lub w Statucie innym organom należy do Zarządu.

§ 41

1. Zarząd Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej Kolporterów Prasy „RUCH” liczy od dwóch do trzech członków wybieranych spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat przez Walne Zgromadzenie w tym Prezesa, Zastępcy i ewentualnie Członka.

2. Do Zarządu może być powoływana osoba wskazana przez osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni.
3. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.
4. Walne Zgromadzenie określa wysokość wynagrodzenia członków Zarządu.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów członków Zarządu.
6. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub Statutu.
7. Rada Nadzorcza odwołując członka podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni oraz zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie.

§ 42

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik powołany przez Zarząd Spółdzielni.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
3. Powołanie pełnomocnika przez Zarząd wymaga zgody Rady.
4. W przypadku braku pełnienia funkcji przez członka Zarządu Rada Nadzorcza zawiesza jego wynagrodzenie.

§ 43

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) Podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich.
- 2) Sporządzanie projektów planów gospodarczo – finansowych i innych planów dotyczących działalności Spółdzielni.
- 3) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
- 4) Zabezpieczenie majątku Spółdzielni.
- 5) Sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich Radzie i Walnemu Zgromadzeniu.
- 6) Udzielanie pełnomocnictw.
- 7) Opracowanie projektów uchwał dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.
- 8) Opracowywanie projektów regulaminów niezbędnych do funkcjonowania Spółdzielni.

§ 44

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, PESEL, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania jak również przyczynę.

§ 45

Zarząd Spółdzielni powinien wydać każdemu członkowi na żądanie odpis obowiązującego Statutu oraz umożliwić zaznajomienie się z regulaminami ustanowionymi zgodnie z postanowieniami Statutu i Ustawy.

Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

§ 46

Zakaz łączenia stanowisk i konkurencji

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
3. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub statutem Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.
6. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące pracownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikiem Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub Rady w pokrewieństwie.

§ 47

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi następujące fundusze:
 - a. Fundusz udziałowy, z funduszu tego są dokonywane zwroty udziałów członkom Spółdzielni w przypadku ustania członkostwa.
 - b. Fundusz wkładów budowlanych tworzony z wniesionych wkładów na budowę lokali mieszkalnych i użytkowych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
 - c. Fundusz zasobowy
 - d. Fundusz remontowy tworzony z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Z funduszu tego finansowane są nakłady na remonty zasobów Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady gospodarowania zasobami określają Regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

§ 48

1. Gospodarka finansowa Spółdzielni polega na:
 - a. Pobieraniu opłat od członków i właścicieli lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni, oraz opłat na wyodrębniony rachunek funduszu remontowego;
 - b. Pozyskiwaniu środków finansowych z tytułu najmu lokali lub innych służących jako pożytki dla członków Spółdzielni.

2. Różnica między kosztami a dochodami danego roku obrachunkowego zwiększa koszty lub przychody w roku następnym.
3. Nadwyżka bilansowa spółdzielni wynikająca z działalności nie będącej gospodarką zasobami mieszkaniowymi po opodatkowaniu może być przeznaczony na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego spółdzielni,
 - 3) zwiększenie funduszu zasobowego.
4. Rozdział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
5. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz remontowy.

§ 49

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zakładowego planu kont opracowanego zgodnie z zasadami Ustawy o Rachunkowości i innych w tym względzie przepisów prawnych, zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie – bilans za rok obrachunkowy powinien być wyłożony w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia, na którym ma ono być rozpatrzone. Członkowie mają prawo wglądu do sprawozdania.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości, o których mowa w ust.1-2 i art.4 Ustawy.
 - b. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 Ustawy prowadzonego odrębnie na poszczególne nieruchomości, która winna uwzględnić wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
5. Za opłaty związane z poniesieniem kosztów odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo 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 z uzupełnieniem nowej ustawy.

§50

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14. dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej od dnia 9.09.2017 r. przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 51

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

§52

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

§ 53

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników lub osoby upoważnione na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma doręcza przez operatora pocztowego lub firmę kurierską na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze

wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje on pismo przez okres czternastu dni w swojej placówce pocztowej. Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie czternastu dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie siedmiu dni, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.

2. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia, w szczególności wypowiedzenia opłat i rozliczenia mediów, wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni.

§ 54

W przypadku likwidacji Spółdzielni lub jej upadłości stosuje się przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze.

§ 55

Z chwilą likwidacji Spółdzielni lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba, że nabywcą budynków jest inna Spółdzielnia mieszkaniowa.

Warszawa, 10.12.2018 r.