STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „VICTORIA”

w KRAKOWIE

Spis treści:

Dział I POSTANOWIENIA OGÓLNE 3

Dział II PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI 4

Dział III CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI 4
A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA 4
B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW 6
C. USTANIE CZŁONKOSTWA 8
D. WNIOSKI CZŁONKÓW 9
E. WPISOWE I UDZIAŁY 10

Dział IV PRAWA DO LOKALI 11
A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO 11
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU 14
C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI 17
D. NAJEM LOKALI 19
E. DZIERŻAWA TERENÓW 19

Dział V OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI 20

Dział VI ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI 24

Dział VII NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI 25

Dział VIII ORGANY SPÓŁDZIELNI 25
A. WALNE ZGROMADZENIE 26
B. RADA NADZORCZA 34
C. ZARZĄD 37
D. POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ 39
E. ZEBRANIE OSIEDLA I RADA OSIEDLA 39

Dział IX GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI 42

Dział X LUSTRACJA 44

Dział XI PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI 45

Dział XII PRZEPISY KOŃCOWE 45

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „VICTORIA” zwana dalej Spółdzielnią.

2. skreślono.

§ 2

1. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

2. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Kraków.

3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami, zwanej dalej „prawem spółdzielczym” oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, zwanej dalej (u.s.m.) oraz niniejszego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 3

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.

§ 4

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

§ 5

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin w istniejącej substancji mieszkaniowej.

2. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o:
   1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Victoria” z siedzibą 31-858 Kraków os. Kościuszkowskie 5,
   2) nieruchomości – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), budynki trwale z gruntem związane (nieruchomości budynkowe) lub części takich budynków (lokale), jeżeli na podstawie przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
   3) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
   4) lokalu (w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 2 ust. 1) – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz. 903 z 2000 r., z późniejszymi zmianami). Lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,

5) pomieszczeniu przynależnym – należy przez to rozumieć pomieszczenia zajmowane na podstawie tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem (np. piwnica, strych, komórka),
6) wartości rynkowej – należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału I ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. nr 46 poz. 543 z 2000 r. z późniejszymi zmianami),
7) właścicielu lokalu – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wypisem z Księgi wieczystej.

Dział II PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.

§ 6

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi a także lokalami o innym przeznaczeniu.

2. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia może w szczególności:
   1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych zgodnie z postanowieniami § 26 - § 36 niniejszego Statutu,
   2) skreślono
   3) ustanawiać na rzecz członków odrębną własność lokali mieszkalnych i garaży zgodnie z postanowieniami § 52 - § 57 niniejszego Statutu,
   4) wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu zgodnie z postanowieniami § 59 niniejszego Statutu,
   5) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym - na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych - mieniem jej członków,
   6) wdrażać zasady racjonalnego gospodarowania mediami,
   7) zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie odrębnie zawartych umów,
   8) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
   9) wydzierżawiać członkom Spółdzielni i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub użytkowanie wieczyste,
   10) budować lokale użytkowe, garaże, budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne do realizacji swoich celów.

Dział III CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.

A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 7

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

2. Członkiem Spółdzielni może być także osoba prawna, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3^1. Jeżeli prawo własności, ekspektatywa własności bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia z wnioskiem 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 prawo własności, ekspektatywa własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni**.**

3^2. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2) nabycia ekspektatywy własności;
3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m. złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

4^1. 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.

4^2. Osoba, na rzecz której ustanowiono prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

4^3. Zarząd przyjmuje do wiadomości nabycie członkostwa na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie warunków, dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię, nazwisko, adres zamieszkania, ewentualnie adres e-mail lub adres do korespondencji wraz ze stosownym oświadczeniem, o którym mowa w § 10 ust. 6 oraz określenie lokalu, do którego przysługuje mu prawo. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną, podaje swoją pełną nazwę, siedzibę i załącza wyciąg z rejestru sądowego.

1[1]. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub posiadającą ograniczoną zdolność do czynności prawnych, deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.

2. skreślono.

§ 9

1. W poczet członków przyjmuje Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

2. skreślono.

3. skreślono.

4. skreślono.

5. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający: imiona, nazwiska, PESEL lub NIP osoby prawnej, miejsce zamieszkania, zmiany danych, przyjęcia właścicieli lokali w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa przez właścicieli lokali i jego ustania.

6. skreślono.

B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa i obowiązki wynikające z postanowień Statutu oraz przepisów ustawy i prawa spółdzielczego. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2. Członek Spółdzielni ma prawo:
   1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
   2) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
   3) skreślono,
   4) skreślono,
   5) żądanie zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i garażu po spełnieniu wymogów określonych w ustawie,
   6) żądania zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

7) udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika i żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w Statucie,
8) otrzymania bezpłatnego obowiązującego odpisu Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
9) otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze i art. 8^1 ust. 2 u.s.m.,
10) dochodzenia swoich uprawnień na drodze sądowej,
11) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu sprzeczności z przepisami prawa lub postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami, albo mającej na celu pokrzywdzenie członka,
12) otrzymania w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie i miejscu oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
13) skreślono,
14) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz z jej usług,
15) żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat,
16) żądania wydania przez Spółdzielnię odpowiednich dokumentów celem założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa i dla odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garażu,
17) uzyskiwania informacji na temat podejmowanych przez Radę Nadzorczą i Zarząd decyzji w zakresie spraw ekonomiczno-gospodarczych,
18) 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,
19) zgłaszanie projektów uchwał lub poprawek do tych uchwał, oraz żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad na zasadach określonych w ustawie,
20) członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.

3. skreślono.

3^1. Statut, regulaminy, uchwały i protokoły organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji, roczne sprawozdania finansowe oraz roczny Informator Spółdzielni – są udostępniane członkom na stronie internetowej Spółdzielni bez zwłoki, nie później niż w terminie 5 dni roboczych oraz nie są z niej usuwane.

4. Członkowie i zamieszkujące wspólnie z nimi osoby obowiązani są:
1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2) uiszczać terminowo opłaty za użytkowanie lokali i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
3) skreślono,
4) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji przyjęcia na członka oraz o zmianach dotyczących ilości zamieszkałych w danym lokalu osób,
5) korzystać z pomieszczeń wspólnych w sposób nie utrudniający użytkowanie ich innym mieszkańcom,
6) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym,
7) dbać o dobro Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
9) skreślono,
10) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio życiu lub powstaniu szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu

usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale,

11) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół,
12) jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
13) jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy,
14) w okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego,
15) lokalem zamiennym, o którym mowa w pkt 14 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
16) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
    a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalania zakresu niezbędnych prac i ich wykonania .
    b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni, dysponenta lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

5. Spółdzielnia doręcza członkowi – jeśli statut nie stanowi inaczej - wszelką korespondencję:
    1) na adres jego lokalu,
    2) (alternatywnie) na adres e-mail,
    3) na adres do korespondencji listem zwykłym, z naliczeniem skalkulowanej przez Zarząd opłaty pokrywającej koszty wysyłki.

6. Sposoby doręczania korespondencji, o których mowa w ust. 5 pkt 2) i 3) stosuje się w przypadku, gdy członek złożył pisemne oświadczenie o wyrażeniu woli na dokonywanie doręczeń na podany adres e-mail lub adres korespondencji.

7. Doręczenie korespondencji, o którym mowa w ust. 5 pkt 1) – 3) w związku z ust. 6, uznaje się za skuteczne. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 członek ma obowiązek niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o każdej zmianie podanego w oświadczeniu adresu e-mail lub adresu do korespondencji.

C. USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
    1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
    2) skreślono,

3) skreślono,
4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - wobec jej ustania,
5) skreślono.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także z chwilą:
   1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
   3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
   4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
   5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 11[1]

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24^1 ust. 1 i art. 26 u.s.m.
2. Członkowi, któremu przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni**.**

§ 12

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi na piśmie pod rygorem nieważności.

1^1. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

3. Za datę wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron tj. członka i Zarządu Spółdzielni.

§ 13

skreślono.

§ 14

skreślono.

§ 15

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

§ 16

skreślono.

§ 16¹

skreślono.

D. WNIOSKI CZŁONKÓW

§ 17

skreślono.

§ 18

1. Sprawy i wnioski Członków do Zarządu mogą być kierowane w formie pisemnej lub elektronicznej (na adres e-mail Spółdzielni) i mają być rozpatrzone przez Zarząd Spółdzielni bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie jednego miesiąca.

2. Jeżeli rozpatrzenie sprawy lub wniosku w tym terminie nie jest możliwe, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując termin, w którym sprawa lub ten wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż dwa miesiące od daty złożenia wniosku.

3. Zarząd doręcza Członkowi odpowiedź w formie zgodnej z § 10 ust. 5) - 7). W przypadku zastosowania § 10 ust. 5 pkt 2), na żądanie Członka, odpowiedź jest udzielana w formie pisemnej.

§ 19

skreślono.

§ 20

skreślono.

§ 21

skreślono.

§ 22

skreślono.

E. WPISOWE I UDZIAŁY.

§ 23

skreślono.

§ 24

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 9 września 2017 r. wpisowego i udziałów.

2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 r. to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty praw do lokalu były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

3. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 r. z tytułu nabycia więcej niż jednego prawa do lokalu to w przypadku utraty prawa do jednego z tych lokali członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały związane z tym lokalem.

4. W przypadku śmierci członka, spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.

5. Zwrot, o którym mowa w ust. 2, 3 i 4 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.

6. Spółdzielnia zwraca udział w wartości nominalnej z zastrzeżeniem ust. 5 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.

DZIAŁ IV PRAWA DO LOKALI

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 25

skreślono.

§ 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności

2. Przez umowę o spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz której prawo jest ustanowione lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.

3. Umowa powinna w szczególności zawierać:
   1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
   2) wskazanie osób, które mają wspólnie z osobą na rzecz której prawo jest ustanowione zamieszkiwać,
   3) kwotę wniesionego wkładu mieszkaniowego,
   4) oświadczenie o zapoznaniu się z postanowieniami Statutu i regulaminami Spółdzielni.

§ 27

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

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

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

6. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 28

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 29

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.

2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 2, rozumie się część kosztów inwestycji, rzeczywiście poniesionych i przypadających na ten lokal.

§ 30

1. skreślono,
2. skreślono,
3. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść wymagany wkład mieszkaniowy w całości przed objęciem lokalu,
4. skreślono.

§ 31

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w art.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. skreślono.

3. skreślono.

3[1]. skreślono.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, zgodnie z art. 11 ust 2 z zastrzeżeniem art. 15 u.s.m. ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikacje w prasie lokalnej i za pośrednictwem strony internetowej. Ogłoszenie następuje przez wywieszenie na klatkach schodowych lub na tablicach ogłoszeń na terenach administrowanych przez Spółdzielnię.

5. skreślono.

6. skreślono.

7. skreślono.

8. skreślono.

9. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej (np. spadkobiercom) wartość rynkową tego prawa**.**

10. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu. W przypadku ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego (lub jego części) osobom uprawnionym jest wniesienie wkładu mieszkaniowego przez osobę uzyskująca prawo do lokalu w części podlegającej wypłacie.

11. Osoby bliskie byłego członka Spółdzielni ubiegające się o członkostwo i ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu wnoszą wkład mieszkaniowy w wysokości różnicy między aktualną wartością rynkową lokalu, a pomocą ze środków publicznych bez względu na datę wygaśnięcia prawa do lokalu i zasady wyliczania wkładu mieszkaniowego do zwrotu osobom uprawnionym.

12. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i niestosowania art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu nie wyższą od kwoty jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

13. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 65 ust. 1 Statutu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 32

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa , małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Byłemu małżonkowi, będącego właścicielem lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. skreślono.

§ 33

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. skreślono.

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 34

skreślono.

§ 35

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

§ 36

1. skreślono.

2. skreślono.

3. Zasady organizacji przetargów na nabycie prawa odrębnej własności określa regulamin uchwalony prze Radę Nadzorczą.

§ 37

skreślono.

§ 38

skreślono.

§ 39

skreślono.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 40

skreślono.

§ 41

1. skreślono.

2. skreślono.

3. skreślono.

4. skreślono.

5. skreślono.

6. skreślono.

7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 42

skreślono.

§ 43

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

2. skreślono.

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

4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założone zostały oddzielne księgi wieczyste.

§ 44

Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części zawarta bezwarunkowo albo bez

zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 45

1. skreślono.

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni od daty nabycia prawa z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

3. W razie śmierci członka uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie spadkowe przed sądem nie zostało zakończone złożyć dowód jego wszczęcia.

4 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 dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, a w szczególności składania i odbierania oświadczeń oraz reprezentowania spadkobierców w postępowaniu sądowym i przed organami Spółdzielni. Dotyczy to również zawarcia w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawicieli.

4[1]. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Przepis stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu.

5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.

6. Przysługująca uprawnionemu równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

7. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów ustala Rada Nadzorcza w formie regulaminu Koszty przeprowadzenia przetargu obciążają uprawnionego.

8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część 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.

9. skreślono.

§ 46

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwemu zachowaniu tej osoby czyniącej

korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym - Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokali w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Z żądaniem takim występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

2. skreślono.

§ 47

skreślono.

§ 48

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 49

skreślono.

§ 50

1. Garaż może być wykorzystywany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem i zachowaniem środków bezpieczeństwa

2. Postanowienia te stosuje się do garaży stanowiących samodzielne boksy garażowe oraz do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

§ 51

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI.

§ 52

Członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal

§ 53

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami**;**

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat;
3) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 54

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanej z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
   2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.

2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 55

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka lub osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty wszelkich długów związanych z przysługującym miejscem postojowym,
   2) spłaty przypadającej na miejsce postojowe części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust.1, są pokrywane w odpowiednich ułamkowych częściach przez osoby na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

3. Do kosztów, o których mowa w ust. 2 zalicza się koszty szczegółowo wymienione w § 53.

§ 56

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, istniejącego w dniu wejścia w życie u.s.m., Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności tego lokalu – jeżeli nakłady na budowę tego lokalu poniósł najemca lub jego poprzednicy prawni.

2. Zawarcie umowy następuje po dokonaniu przez najemcę spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem, a w szczególności zaległych opłat za używanie lokalu i innych szczegółowo wymienionych w § 53.

3. Koszty przeniesienia własności lokalu szczegółowo wymienione w § 53 obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 57

Spłaty, o których mowa w § 53 - § 56 członek lub najemca zobowiązany jest dokonać przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 58

1. skreślono.
2. skreślono.
3. skreślono.
4. skreślono.
5. skreślono.

a) NAJEM LOKALI.

§ 59

1. Spółdzielnia może wynajmować:

   1) Lokale mieszkalne – przeznaczone do wynajmu.
   Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta jedynie z osobą niebędącą członkiem Spółdzielni. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców określa regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami.

   2) lokale użytkowe i garaże będące w jej zasobach.
   Umowa najmu lokalu użytkowego i garażu może być zawarta z członkiem Spółdzielni, z osobą fizyczną lub osobą prawną nie będącą członkiem Spółdzielni.
   W celu wynajęcia wolnych lokali użytkowych i garaży Spółdzielnia ogłasza przetarg, zgodnie z regulaminem organizowania przetargów na wynajem lokali użytkowych uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

2. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

3. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne nie może być niższa od faktycznie ponoszonych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na $1m^2$ powierzchni użytkowej.

4. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu zobowiązana jest uiścić kaucję ustaloną w umowie najmu. Kaucja podlega rozliczeniu po ustaniu umowy.

5. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego i garażu nie rodzi po stronie najemcy roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

6. Za lokale użytkowe uważa się lokale zajmowane faktycznie na inne cele niż mieszkalne, niezależnie od pierwotnego przeznaczenia lokalu.

7. skreślono.

b) DZIERŻAWA TERENÓW.

§ 60

skreślono.

§ 61

skreślono.

§ 62

skreślono.

§ 63

1. Spółdzielnia może wydzierżawiać grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w wieczystym użytkowaniu.

2. Warunki dzierżawy terenu określone są w umowie z uwzględnieniem obowiązujących przepisów.

DZIAŁ V OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 64

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.

2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
   1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w §65-67,
   2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości

3. 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 przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

§ 65

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu

2. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są do opróżnienia lokalu płacić co miesiąc odszkodowanie w wysokości ustalanej przez Zarząd Spółdzielni**.**

3. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, obowiązane są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.

§ 66

1. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. skreślono.

§ 67

Właściciele lokali nie będący 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.

§ 68

Za opłaty, o których mowa w § 64 - § 67**,** solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:

1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
2) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 69

1. Do wydatków, o których mowa w § 64 - § 67 zalicza się koszty eksploatacji i utrzymania lokalu mieszkalnego, w tym między innymi:
   1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania
   2) koszty zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków,
   3) koszty wywozu nieczystości stałych,
   4) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego.

2. Do wydatków, o których mowa w § 64 - § 67 zalicza się koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, w tym:
   1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
   2) koszty zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków,
   3) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnych,
   4) koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnych,
   5) koszty utrzymania zieleni,
   6) podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów liczoną dla działki wyodrębnionej dla danego budynku,
   7) koszty ubezpieczenia majątkowego,
   8) koszty konserwacji i remontów części wspólnych nieruchomości,
   9) koszty przeglądów technicznych budynków,
   10) koszty usług kominiarskich,
   11) koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
   12) koszty zarządu nieruchomością wspólną.

3. Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni obejmują:
   1) koszty utrzymania lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni, do których zalicza się lokale zajmowane na podstawie umowy najmu i bez tytułu prawnego,
   2) koszty mienia wspólnego Spółdzielni,
   3) koszty mienia Spółdzielni, przeznaczonego do korzystania przez nieruchomości danego osiedla. Przez nieruchomości te należy rozumieć mienie stanowiące własność Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na określonym osiedlu. Koszty utrzymania chodników, dróg wewnątrz-osiedlowych, ciągów pieszo-jezdnych, miejsc postojowych (infrastruktura techniczna), zieleńców itp. obciążają wszystkie nieruchomości danego osiedla, którym one służą,
   4) koszty mienia Spółdzielni, przeznaczonego do korzystania przez określone nieruchomości. Przez nieruchomości te należy rozumieć mienie stanowiące własność Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach. Koszty utrzymania chodników, dróg wewnątrz-osiedlowych, ciągów pieszo-jezdnych, miejsc postojowych (infrastruktura techniczna), zieleńców itp. obciążają tylko te nieruchomości, którym one służą.

4. Wykaz nieruchomości obejmujący numery ewidencyjne działek zakwalifikowanych jako mienie wspólne Spółdzielni, działek zakwalifikowanych jako mienie Spółdzielni przeznaczone do korzystania przez nieruchomości danego osiedla i działek zakwalifikowanych jako mienie Spółdzielni przeznaczone do korzystania przez określone nieruchomości ustalony jest na podstawie uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie.

5. Do wydatków, o których mowa w ust. 3 zalicza się:
   1) koszty oświetlenia terenu,
   2) podatek od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie dotycząca działek Spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych budynków, a niezbędnych do właściwego funkcjonowania Spółdzielni,
   3) koszty utrzymania zieleni i czystości na terenach Spółdzielni,
   4) koszty napraw i konserwacji infrastruktury osiedlowej, nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury,
   5) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni,
   6) koszty zarządu nieruchomościami Spółdzielni
   7) inne koszty wynikające z obowiązujących przepisów i bieżącej działalności Spółdzielni.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do korzystania przez nieruchomości danego osiedla są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne osiedla, którym to mienie służy. Rozliczenie kosztów następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych (garaże) na określonym osiedlu.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do korzystania przez określone nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości, którym to mienie służy. Rozliczenie kosztów następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowej (garaże) na określonej nieruchomości.

8. Koszty mienia wspólnego Spółdzielni ewidencjonowane i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych (garaży).

9. Koszty mienia wspólnego Spółdzielni stanowią element kalkulacyjny stawki eksploatacji wspólnej.

10. Pożytki i przychody:
    1) z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
    2) z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a w szczególności z tytułu najmu lokali użytkowych, Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie części wydatków określonych w ust.2 i ust.3.

11. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art.1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 69¹

1. W celu ustalenia kosztów związanych z eksploatacją, utrzymaniem i remontem nieruchomości stanowiących w całości mienie Spółdzielni, których Spółdzielnia pozostaje jedynym właścicielem i użytkownikiem wieczystym gruntu, Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję dotyczącą wszystkich takich nieruchomości.

2. Koszty eksploatacji, utrzymania i remontów nieruchomości stanowiących w całości mienie Spółdzielni, których Spółdzielnia pozostaje jedynym właścicielem i użytkownikiem wieczystym gruntu są pokrywane z pożytków i przychodów z działalności gospodarczej (najmu lokali użytkowych, dzierżaw terenu, reklam, sprzedaży gruntów, itp.) Spółdzielni a w części nie pokrytej przez te przychody, opłaty na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

3. Koszty eksploatacji, utrzymania i remontów nieruchomości wspólnych dla nieruchomości zabudowanych budynkami z lokalami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi (lokale użytkowe wynajmowane przez Spółdzielnię i pomieszczenia-strychy wyodrębnione na rzecz Spółdzielni a ujęte w uchwałach Zarządu Spółdzielni określających przedmiot odrębnej własności na podstawie art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), zgodne z udziałem tych lokali użytkowych w nieruchomości wspólnej, obciążają przychody z tych lokali użytkowych. W części nie pokrytej przez te przychody, obciążają pożytki i przychody z działalności

gospodarczej Spółdzielni i opłaty na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 70

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 64 - § 67 ustala się na podstawie planu ekonomiczno-finansowego na dany rok oraz w oparciu o plany kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidywanymi na dany rok a przypadającymi na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem jednostek rozliczeniowych: 1 m^2 powierzchni użytkowej, udziału w nieruchomości wspólnej, jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe spełniające wszelkie normy – wskazań tych urządzeń.

1^1. Opłaty niezależne od spółdzielni w tym opłaty za dostawę mediów wnoszone są w formie zaliczek i rozliczane zgodnie z postanowieniami obowiązującego w tym zakresie regulaminu.

2. W przypadku braku spełniających normy urządzeń pomiarowych wydatki, o których mowa w **§** 69 ust.1 pkt 2 rozliczane będą na każdą osobę zamieszkującą w mieszkaniu. Tak samo rozliczane będą wydatki określone w § 69 ust.1 pkt 3.

3. Regulaminy określające szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwala Rada Nadzorcza.

§ 71

1. Opłaty, o których mowa w § 64 - § 67 wnosi się co miesiąc z góry do 20 każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić w sposób określony w § 10 ust. 5) – 7) członka oraz osobę niebędącą członkiem, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu albo która jest właścicielem lokalu,
   1) co najmniej na 3 miesiące – w przypadku opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni,
   2) co najmniej na 14 dni – w przypadku opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (np. centralnego ogrzewania, energii cieplnej, wody, ścieków, odpadów komunalnych),
   przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zawiadomienie, o którym mowa, musi zawierać uzasadnienie dla każdej zmiany wysokości opłaty.

3. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka i osób wymienionych w ustępie 2 przedstawić kalkulację wysokości opłat.

4. 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.

5. Opłaty, o których mowa w § 64-68 przeznacza się na cele określone w tych zapisach.

6. skreślono.

7. Członek Spółdzielni i niebędący członkiem Spółdzielni właściciel nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

8. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w **§** 64 - **§** 67 Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie.

9. W razie uchylania się od uiszczania opłat powyżej dwóch miesięcy Spółdzielnia ma prawo, po wezwaniu do uregulowania zaległości, informowania w ogólnie dostępnych pomieszczeniach Spółdzielni (lokale administracji, klatki schodowe), również w Informatorze Spółdzielczym, łącznych wykazów zaległości w opłatach, jednak bez podania danych osobowych dłużnika.

DZIAŁ VI ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

§ 72

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków.

§ 73

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Do zarządzania nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali z wyjątkiem art. 24^1 i art. 26 u.s.m. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali mieszkalnych, a żaden z właścicieli nie jest członkiem spółdzielni, po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. 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 określonych budynkach lub osiedlu.

4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie odrębnych umów.

5. Większość właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona 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 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

6. Uchwała o której mowa w ust. 5 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni praw do lokali.

DZIAŁ VII NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI.

§ 74

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i gazowej bez urządzeń pomiarowych i odbiorczych, naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych obejmujące piony i trójniki, bez odpływów z lokali oraz instalacji wodociągowej do zaworów odcinających w mieszkaniu wraz z wodomierzem. W przypadku instalacji elektrycznej wymiany i naprawy wykonywane przez Spółdzielnię dotyczą instalacji w nieruchomości wspólnej.

2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokalu poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.

3. Szczegółowe zasady napraw wewnątrz lokali określa Rada Nadzorcza w regulaminie obowiązków Spółdzielni, członków i najemców.

DZIAŁ VIII ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 75

1. Organami Spółdzielni są:
   A. Walne Zgromadzenie
   B. Rada Nadzorcza
   C. Zarząd
   D. Rada Osiedla
   E. Zebranie Osiedla

2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów Prawa Spółdzielczego, Ustawy, postanowień Statutu oraz innych aktów prawnych powszechnie obowiązujących.

3. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. B, C, D dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

4. Członek, osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu i Zebraniu Osiedla ma prawo uczestniczyć przez swojego przedstawiciela ustawowego.

A. WALNE ZGROMADZENIE.

§ 76

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów i przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo udzielane jest na piśmie pod rygorem nieważności. Pełnomocnik, przy

podpisywaniu listy obecności jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia oryginału pełnomocnictwa. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

3. Każdy Członek ma jeden głos bez względu na ilość udziałów.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć zaproszeni goście oraz z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

5. W Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni mają obowiązek uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, Główny Księgowy i radca prawny Spółdzielni.

§ 77

skreślono.

§ 78

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
1) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
2) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości, nabycia i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
3) uchwalanie Statutu i zmian w Statucie,
4) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni, a szczególności planowanych prac inwestycyjnych oraz sposobu ich finansowania,
5) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
6) podejmowanie uchwał w sprawie bezzwrotnego przeznaczania lokat kapitałowych Spółdzielni na określone cele związane z remontami kapitalnymi i modernizacją zasobów S.M. „Victoria”,
7) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
8) udzielanie absolutorium członkom Zarządu, jak również odwoływanie członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
9) rozpatrywanie ustaleń wynikających z przedstawionego raportu biegłego rewidenta lub protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni,
10) podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat i podziału nadwyżki bilansowej,
11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
12) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań, od uchwał Rady Nadzorczej
13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego,
14) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
15) skreślono,
16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
17) skreślono
18) skreślono,
19) skreślono,
20) skreślono,
21) podejmowanie uchwał w sprawach wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym,
22) skreślono,

23) skreślono,
24) skreślono,
25) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

§ 79

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
   1) Rady Nadzorczej,
   2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 80

1. O planowanym Walnym Zgromadzeniu zawiadamia się wszystkich Członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

1^1. skreślono.

1^2. skreślono.

2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, realizowane jest poprzez:
   1) umieszczenie go w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółdzielni, wraz ze wszystkimi sprawozdaniami i projektami uchwał, które będą przedmiotem obrad,
   2) umieszczenie go w formie pisemnej we wszystkich klatkach schodowych i w zewnętrznych gablotach ogłoszeniowych Spółdzielni
   3) doręczenie go członkom zgodnie z § 10 ust. 5) – 7).

3. Związek Rewizyjny i Krajową Radę Spółdzielczą zawiadamia się w terminie co najmniej 14 dni listem poleconym.

4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 81

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.

2. Zasada określona w ust. 1 nie dotyczy odwołania tych członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków z tym, że w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, oznaczeniu najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć, przeznaczenia środków finansowych zgromadzonych na lokatach kapitałowych na określone cele, zmiany Statutu, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, podziału nadwyżki bilansowej, konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło co najmniej 2% uprawnionych członków Spółdzielni. Zmiana statutu wymaga ponadto uchwały podjętej większością 2/3 głosów.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem udzielenia absolutorium i odwołania członka Zarządu, wyboru i odwołania Członka Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 obecnych na Walnym Zgromadzeniu za się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (bezwzględna większość głosów).

6. Głosowanie podczas Walnego Zgromadzenia przeprowadza się w formie elektronicznej według następujących zasad:
   1) głosowanie elektroniczne od strony technicznej obsługuje profesjonalny podmiot działający na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej ze Spółdzielnią,
   2) członkowie i pełnomocnicy na czas Walnego Zgromadzenia otrzymują mobilne urządzenia umożliwiające elektroniczne oddanie głosu „za", „przeciw" i „wstrzymuję się",
   3) przed pierwszym głosowaniem przeprowadza się głosowanie próbne wraz z pouczeniem o sposobie głosowania,
   4) czas na oddanie głosu wynosi 20 sekund,
   5) wyniki wyświetlane są na ekranie projekcyjnym po zakończeniu głosowania,
   6) wyniki każdego głosowania odnotowywane są w protokole Walnego Zgromadzenia.

7. W przypadku braku technicznych możliwości przeprowadzenia głosowania elektronicznego głosowanie odbywa się za pomocą mandatów (głosowanie jawne) lub kart do głosowania (głosowanie tajne) z udziałem komisji skrutacyjnej, która:
   1) wybiera ze swojego grona przewodniczącego,
   2) kolegialnie liczy głosy w trakcie głosowania jawnego i tajnego,
   3) informuje Walne Zgromadzenie o wynikach,
   4) sporządza protokół, w którym odnotowywane są wyniki każdego głosowania. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu

odrębne zdanie. Protokół komisji jest odczytywany przez przewodniczącego i stanowi załącznik do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 82

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania –w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

7. Jeżeli Ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałaby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

9. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

10. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 83

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród członków Spółdzielni prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu oraz pełnomocnicy Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia. Po dokonaniu wyboru prezydium przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad.

3. Walne Zgromadzenie może jedynie zmienić kolejność spraw z porządku obrad.

4. Głosowanie nad wyborem Prezydium i Komisji Walnego Zgromadzenia przeprowadza się zwykłą większością głosów.

5. Walne Zgromadzenie wybiera w głosowaniu spośród członków Spółdzielni 3-osobowy skład komisji skrutacyjnej na wypadek braku technicznych możliwości przeprowadzenia głosowania elektronicznego (§ 81 ust. 7).

§ 83a

skreślono.

§ 83b

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości obecnych członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilku punktami porządku obrad łącznie.

2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona przysługuje prawo zabrania głosu poza kolejnością w przypadku, gdy w dyskusji konieczne jest złożenie wyjaśnienia bądź zajęcie stanowiska w kwestii poruszonych spraw.

3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę uczestnikowi, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony. Nie stosującym się do uwagi przewodniczący może odebrać głos.

4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to przedstawicieli Zarządu, Rady Nadzorczej, radcy prawnemu Spółdzielni, Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
   1) głosowania bez dyskusji,
   2) przerwania dyskusji,
   3) zamknięcia listy mówców,
   4) ograniczenia czasu przemówień,
   5) zarządzenia przerwy w obradach,
   6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

   W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy, jeden za i jeden przeciw wnioskowi. Głosowania w sprawach formalnych przeprowadza się zwykłą większością głosów.

6. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska

§ 83c

1. Członek Spółdzielni zainteresowany kandydowaniem do Rady Nadzorczej zgłasza swoją kandydaturę w formie pisemnej do Zarządu, nie później niż na 7 dni kalendarzowych przed terminem Walnego Zgromadzenia. Liczba kandydatów jest nieograniczona. Podpisane oświadczenie zawiera:
   1) zgodę na kandydowanie,
   2) oświadczenie kandydata, że nie zachodzą wobec niego przesłanki wykluczające wybór do Rady Nadzorczej, w szczególności o których mowa w art. 15 § 3, art. 56 § 1 i 3 oraz art. 57 ustawy – Prawo spółdzielcze,
   3) oświadczenie kandydata o niezaleganiu z opłatami wobec Spółdzielni na dzień zgłoszenia.

2. Zarząd weryfikuje, czy kandydat nie posiada zaległości wobec Spółdzielni. Oświadczenia kandydatów stanowią materiał dla Walnego Zgromadzenia i są publikowane w części strony internetowej Spółdzielni dostępnej wyłącznie dla członków, nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3. Kandydaci są zobowiązani do osobistego udziału w Walnym Zgromadzeniu, podczas którego przedstawiają swoją kandydaturę oraz udzielają odpowiedzi na pytania członków Spółdzielni.

4. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się z uwzględnieniem podziału mandatów na poszczególne osiedla:
   1) os. Albertyńskie - 2 mandaty,
   2) os. Kolorowe i os. Spółdzielcze - 1 mandat,
   3) os. Kościuszkowskie - 2 mandaty,
   4) os. Niepodległości - 2 mandaty.

§ 83d

1. Przed przystąpieniem do wyborów (głosowania), przewodniczący informuje członków o zasadach przeprowadzania wyborów zawartych w niniejszym Statucie.

2. Wybory przeprowadza się w formie elektronicznej zgodnie z § 81 ust. 6 w następujący sposób:
   1) głosowanie przeprowadza się nad każdym kandydatem oddzielnie („za”, „przeciw”, „wstrzymuję się”), w kolejności osiedli wynikającej z § 83c ust. 4, w porządku alfabetycznym nazwisk kandydatów w danej grupie,
   2) wyniki głosowań nie mogą być wyświetlone, dopóki nie zakończy się ostatnie głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej.

3. W przypadku braku technicznych możliwości przeprowadzenia głosowania elektronicznego stosuje się następujące zasady:
   1) Wybory przeprowadza się przy użyciu kart wyborczych według osiedli zgodnie z § 83c ust. 4. Na kartach umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów w porządku alfabetycznym według nazwisk.
   2) Głosujący oddaje głos na wybranych kandydatów stawiając w kratce znak „X”.
   3) Głos jest nieważny, jeśli:
      a) liczba znaków „X” jest większa od liczby wolnych mandatów przysługujących danemu osiedlu,
      b) nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos.
   4) Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji skrutacyjnej. Po przeprowadzeniu głosowania komisja skrutacyjna oblicza głosy i

sporządza protokół, w którym wyniki głosowania na każdego kandydata są podane oddzielnie. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji.

5) Przewodniczący komisji skrutacyjnej podaje oddzielnie liczbę głosów otrzymaną przez każdego kandydata.

4. skreślony.

5. skreślony.

6. skreślony.

7. Członkami Rady Nadzorczej na kolejną kadencję zostają kandydaci, którzy uzyskali największe ilości głosów w ramach mandatów, przysługujących danemu osiedlu i jednocześnie za ich wyborem głosowała większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (wyborach).

8. W razie braku przeszkód formalnych, w przypadku, gdy w pierwszym głosowaniu, nie wybrano całego składu Rady Nadzorczej, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza dodatkowe głosowanie. Do dodatkowego głosowania zostają dopuszczeni kandydaci, którzy:
   1) ubiegając się o ostatnie wolne miejsce mandatowe (w ramach mandatów przewidzianych do obsadzenia w obrębie danego osiedla) uzyskali jednakowe ilości głosów, a za ich wyborem opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (wyborach),
   2) nie uzyskali większości głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu (w ramach mandatów przewidzianych do obsadzenia w obrębie danego osiedla), ale uzyskali największą ilość ważnie oddanych głosów; w dodatkowym głosowaniu biorą udział kandydaci w ilości o jeden więcej niż liczba mandatów do obsadzenia. W przypadku, gdy o mandat ubiegają się kandydaci z jednakową, najmniejszą ilością głosów, do dodatkowego głosowania dopuszcza się każdego z nich.

9. W przypadku, gdy w dodatkowym głosowaniu nie wybrano całego składu Rady Nadzorczej, ponowne głosowanie odbywa się na kolejnym Walnym Zgromadzeniu.

10. skreślono.

§ 83e

1. Sprawy nie uregulowane w niniejszym statucie rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi powszechnymi zasadami obradowania i obowiązującymi postanowieniami Statutu Spółdzielni i Prawa Spółdzielczego.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 84

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.

2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni. Obowiązkiem Zarządu jest zamieszczenie protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia oraz podjętych uchwał na stronach internetowych Spółdzielni, z zapewnieniem dostępu do nich wyłącznie członkom Spółdzielni.

4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 84a

skreślono.

B. RADA NADZORCZA.

§ 85

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad całością działalności Spółdzielni.

§ 86

1. Rada Nadzorcza składa się z siedmiu członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie, wyłącznie spośród członków Spółdzielni, niezatrudnionych w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę i niewykonujących odpłatnie usług na rzecz Spółdzielni.

2. skreślono.

3. 1) Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata. Kadencja rozpoczyna się od momentu wyboru tego organu na Walnym Zgromadzeniu i kończy się na Walnym Zgromadzeniu odbywającym się w trzecim roku od tej daty. Jeżeli Walne Zgromadzenie zostanie zwołane po upływie 3 lat od momentu wyboru, mandaty członków Rady wygasają z upływem 3 lat.
   2) Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni. Posiedzeniu przewodniczy, do momentu wyboru przewodniczącego, członek Rady Nadzorczej najstarszy wiekiem z obecnych na posiedzeniu.

4. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest działać wyłącznie w interesie i dla dobra Spółdzielni i jej członków oraz powinien odznaczać się dużą wiedzą z zakresu problematyki społecznej, gospodarczej i spółdzielczości mieszkaniowej.
5. Członków Rady Nadzorczej obowiązuje zachowanie tajemnicy w sprawach związanych z wykonywaniem funkcji członka Rady Nadzorczej w sferach chronionych prawem i interesem członków Spółdzielni. Uchwały i wnioski Rady Nadzorczej są jawne z zachowaniem ochrony danych osobowych wynikających z odrębnych przepisów.
6. Członkowie Rady Nadzorczej z danego osiedla są obowiązani do uczestniczenia w zebraniach Rady Osiedla i składania bieżącej informacji na temat pracy Rady Nadzorczej i Zarządu oraz podejmowanych uchwał.

§ 87

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
   1) odwołania członka Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
   2) zrzeczenia się mandatu,

3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego członka Rady Nadzorczej na okres do końca kadencji Rady Nadzorczej.

4. Członkiem Rady Nadzorczej można być tylko przez dwie kolejne kadencje. Ponownie kandydować można po upływie co najmniej jednej kadencji.

5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby wykonujące odpłatne usługi dla Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią ustaje członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§ 88

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
   1) uchwalanie:
      a) planów ekonomiczno-finansowych,
      b) planów remontowych,
      c) wysokości stawek opłat na pokrycie kosztów eksploatacji zależnych od Spółdzielni,
      d) wysokości stawek opłat na fundusz remontowy.
   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,
   3) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
   4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
   5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
   6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych oraz wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielania absolutorium dla członków Zarządu,
   7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu, lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu, oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
   8) wybór i odwoływanie w formie uchwał członków Zarządu. Odwołanie członków Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia,
   9) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego spółdzielni,
   10) uchwalanie regulaminów:
      a) Zarządu,
      b) Zebrania Osiedla,
      c) Rady Osiedla,
      d) komisji Rady Nadzorczej,
      e) konkursu na stanowisko członka Zarządu,
      f) rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali,
      g) przetargów na dostawy, usługi i prace remontowo-budowlane,
      h) przetargów na wynajem lokali użytkowych i pomieszczeń dodatkowych,
      i) przetargów na zbycie lokali mieszkalnych i garażowych,

j) funduszy remontowych,
k) obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
l) udostępniania dokumentów,
m) porządku domowego.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 89

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się zwołuje, Zarząd Spółdzielni w ciągu 14 dni od dnia wyborów.

2. Kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane na wniosek Zarządu, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego zgłoszenia wniosku.

4. Członek Rady Nadzorczej otrzymuje za dany miesiąc wynagrodzenie uzależnione od liczby obecności na posiedzeniach. Jest ono obliczane według wzoru:

$$\text{wynagrodzenie} = \text{podstawa} \times \frac{\text{suma obecności}}{\text{suma posiedzeń}}$$

gdzie:
1) podstawa to:
   a) 40% – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
   b) 35% (40% w przypadku, gdy brak Przewodniczącego lub Sekretarza Rady Nadzorczej) – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
   c) 40% – Sekretarz Rady Nadzorczej,
   d) 30% – pozostali członkowie Rady Nadzorczej

   minimalnego wynagrodzenia brutto za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w danym miesiącu;
2) suma obecności to suma obecności danego członka w danym miesiącu na posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium i komisji, w których brał udział;
3) suma posiedzeń to suma posiedzeń Rady Nadzorczej, Prezydium i komisji, w których powinien brać udział.

5. Jeśli w danym miesiącu członek nie brał udziału w żadnym posiedzeniu, wynagrodzenia nie wypłaca się.

6. Wynagrodzenie za dany miesiąc nie przysługuje członkowi Rady Nadzorczej, jeżeli poprzez nieusprawiedliwione opuszczenie posiedzenia Rady Nadzorczej spowodował utratę kworum.

§ 90

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć zaproszeni członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście z głosem doradczym, w tym Przewodniczący Rady Osiedli.

2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zapraszania Przewodniczących Rady osiedli, co najmniej raz na kwartał oraz na każde posiedzenie Rady Nadzorczej, jeżeli w porządku obrad ujęto tematykę dotyczącą osiedli a w szczególności planowania:
   a) kosztów utrzymania i eksploatacji dla poszczególnych nieruchomości
   b) prac remontowych (modernizacyjnych) w nieruchomościach.

3. Członkowie Spółdzielni mogą uczestniczyć w posiedzeniach Rady Nadzorczej bez prawa zabierania głosu i zakłócania toku obrad. Ze względu na warunki lokalowe obradom Rady Nadzorczej może przysłuchiwać się nie więcej niż dwóch członków Spółdzielni reprezentujących nieruchomość z poszczególnych Rad Osiedli.

§ 91

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzą:
   1) Przewodniczący Rady Nadzorczej,
   2) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
   3) Sekretarz Rady Nadzorczej.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady Nadzorczej.

3. Prezydium Rady Nadzorczej nie jest władne do podejmowania uchwał.

§ 92

skreślono.

§ 93

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin pracy Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD.

§ 94

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom.

§ 95

1. Zarząd składa się z dwóch do trzech członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu.

2. Członek Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni.

3. Członka Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Członka Zarządu wybiera się w drodze konkursu. Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą wymaga pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, jeśli nie udzieliło mu absolutorium.

4. Spółdzielnia reprezentowana przez dwóch upoważnionych uchwałą Rady Nadzorczej członków Rady Nadzorczej zawiera z członkiem Zarządu umowę o pracę. Warunkiem zawarcia z członkiem Zarządu umowy o pracę na czas nieokreślony jest co najmniej 12-miesięczne pełnienie funkcji członka Zarządu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria" w Krakowie oraz uzyskanie przez niego absolutorium na Walnym Zgromadzeniu.

5. skreślono.

6. 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.

7. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania prawo zwolnienia go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 96

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1. składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

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

5. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej w formie uchwały.

§ 97

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Zarząd sporządza i składa do badania i oceny Radzie Nadzorczej okresowe sprawozdania z wykonania planów. Bilans i sprawozdanie roczne przedstawia do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

D. POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.

§ 98

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

2. skreślono.

3. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu nie dłuższego niż trzy miesiące.

4. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej nie może brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie jego dotyczących.

§ 99

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej 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. Na tę okoliczność składają stosowne oświadczenia na piśmie.

2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 i 2 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej.

4. W przypadku określonym w ust. 3 w terminie sześciu tygodni od daty podjęcia uchwały Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady.

§ 100

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu, oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stopniu pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 101

Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

E. ZEBRANIE OSIEDLA I RADA OSIEDLA.

§ 102

1. Członek Spółdzielni może należeć tylko do jednego Zebrania Osiedla. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni składa do akt

członkowskich pisemne oświadczenie, do którego Zebrania Osiedla zamierza należeć. W przypadku nie złożenia oświadczenia o zaliczeniu członka do Zebrania Osiedla decyduje Rada Nadzorcza.

2. W Zebraniu Osiedla uczestniczą członkowie według kryterium miejsca zamieszkania lub miejsca położenia lokalu. Członkowie posiadający tytuł prawny do garażu a nie zamieszkali w zasobach Spółdzielni są przydzieleni do poszczególnych członkowskich Zebrań Osiedli według miejsca położenia garażu.

3. Podział członków na Zebrania Osiedli jest następujący:
   1) – os. Kościuszkowskie,
   2) – os. Albertyńskie,
   3) – os. Niepodległości,
   4) – os. Kolorowe i Spółdzielcze.

4. Zebranie Osiedli zwołuje Zarząd Spółdzielni w razie potrzeby, co najmniej w celu wyboru Rad Osiedli, zawiadamiając członków danego Zebrania poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w budynkach spółdzielczych co najmniej na 14 dni przed datą Zebrania, z podaniem miejsca, terminu i porządku obrad.

5. Zebranie Osiedla zwołuje Zarząd, w terminie dwóch tygodni, również na żądanie:
   1) co najmniej 10% członków grupy danego Zebrania
   2) Rady Nadzorczej
   3) co najmniej 60 % członków Rady Osiedla.
   Żądanie musi być wniesione na piśmie z podaniem celu zebrania.

6. Uprawnieni do żądania zwołania zebrania osiedla w myśl ust. 5 mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem do Zarządu co najmniej na 4 dni przed ustalonym terminem tego zebrania.

7. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy w Zebraniu tylko jednego Osiedla i przysługuje mu jeden głos.

§ 103

1. Do uprawnień Zebrania Osiedla należy:
   1) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków Zebrania Osiedla.
   2) opiniowanie założeń do planów gospodarczych w zakresie dotyczącym osiedla.
   3) wybór Rady Osiedla.

2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek określony w ust. 1 obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie jego załatwienia bądź realizacji powiadomić Zebranie Osiedla lub Radę Osiedla

§ 104

Tryb obradowania określa regulamin obrad Zebrania Osiedla uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 105

1. Zebranie Osiedla wybiera Radę Osiedla.

2. Ilość członków Rady Osiedla powinna uwzględniać ilość członków Spółdzielni, faktycznie posiadających prawa do lokali na terenie osiedla. Podział mandatów następuje w stosunku jeden przedstawiciel nieruchomości na 40 członków, posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości. Musi być spełniony warunek, że każda nieruchomość posiada przynajmniej jednego przedstawiciela nieruchomości. Przy liczbie członków w nieruchomości większej od 40, ilość mandatów wynosi:
   1) od 60 do 99 członków – 2 mandaty,
   2) od 100 do 139 członków – 3 mandaty,
   3) od 140 do 179 członków – 4 mandaty,
   4) od 180 do 219 członków – 5 mandatów,
   5) od 220 do 259 członków – 6 mandatów, itd.

   Ilość członków posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości ustala się na dzień pierwszego stycznia roku, w którym odbywają się wybory.

3. Kadencja członków Rady Osiedla trwa 3 lata i rozpoczyna się od 1 stycznia po przeprowadzeniu wyborów do Rad Osiedli przed końcem poprzedniego roku kalendarzowego.

4. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany i kończy się 31 grudnia, w roku dokonywanych wyborów do Rad Osiedli.

5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
   1) rezygnacji,
   2) ustania członkostwa,
   3) utraty praw do lokalu w określonej nieruchomości,
   4) odwołania przez Zebranie Osiedla, które go wybrało.

6. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Osiedla przed upływem kadencji, Zebranie Osiedla dokonuje wyboru uzupełniającego, który odbywa się na kolejnym najbliższym Zebraniu Osiedla.

7. W przypadku złożenia wniosku o odwołanie, zgodnie z ust. 5 pkt 4, Zarząd zwołuje Zebranie Osiedla w terminie czterech tygodni od dnia złożenia wniosku, w celu jego rozpatrzenia. Wniosek o odwołanie członka Rady Osiedla, wybranego z określonej nieruchomości, może złożyć każdy członek Spółdzielni, posiadający prawa do lokalu w tej samej nieruchomości, pod warunkiem uzyskania poparcia przez co najmniej sześciu członków Spółdzielni, zamieszkałych w danej nieruchomości. Wniosek o odwołanie powinien być złożony do Zarządu Spółdzielni na piśmie, z uzasadnieniem. Odwołanie członka Rady Osiedla następuje w glosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów.

8. Do zakresu działania Rady Osiedla należy opiniowanie spraw dotyczących osiedla:
   1) rozpatrywanie przedkładanych przez Zarząd:
      a) rozliczeń przychodów i kosztów utrzymania i eksploatacji dla nieruchomości objętych działaniem Zebrania Osiedla za okresy półroczne,
      b) miesięcznych zestawień wykonanych usług konserwacyjnych i napraw w danej nieruchomości przez Grupę Konserwacyjno-Remontową.
   2) przedkładanie Zarządowi i Radzie Nadzorczej:
      a) propozycji prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości do ujęcia w planie remontów na następny rok , z uwzględnieniem ilości wnoszonych środków finansowych na fundusze remontowe tych nieruchomości ,
      b) opiniowanie planów gospodarczo – remontowych dla nieruchomości objętych działaniem Rady Osiedla, przedłożonych przez Zarząd,

c) wniosków o utworzenie funduszu celowego, w ramach funduszu remontowego, dla określonej nieruchomości z przeznaczeniem na sfinansowanie dodatkowych prac remontowych po uzyskaniu akceptacji od większości członków posiadających prawa do lokali położonych w tej nieruchomości,
d) propozycji spraw do ujęcia w porządku obrad najbliższego Zebrania Osiedla,
e) żądania zorganizowania spotkania z członkami zamieszkałymi w określonej(ych) nieruchomości(ach) z podaniem celu i terminu zebrania.

3) opiniowanie spraw związanych z wynajmowaniem lokali przeznaczonych na działalność gospodarczą w nieruchomościach objętych działaniem Rady Osiedla.
4) opiniowanie decyzji dotyczących dzierżawy lub zbycia terenu znajdującego się na obszarze objętym działaniem Rady Osiedla lub z nim sąsiadującego, o ile nie stanowi on terenu działania innej Rady Osiedla.
5) opiniowanie firm sprzątających nieruchomości.
6) przekazywanie do Zarządu lub Rady Nadzorczej uwag dotyczących działalności Spółdzielni
7) uczestniczenie w okresowych przeglądach zasobów mieszkaniowych i terenów objętych działaniem Rady Osiedla.
8) rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw przekazywanych indywidualnie przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

9. Rada Osiedla wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza. Z posiedzenia Rady Osiedla Sekretarz sporządza protokół.

10. Posiedzenia Rady Osiedla zwołuje jej Przewodniczący i winny odbywać się przynajmniej raz na kwartał.

11. Do uczestniczenia w posiedzeniach Rady Osiedla zobowiązani są członkowie Rady Nadzorczej danego osiedla i składania bieżącej informacji na temat pracy Rady Nadzorczej i Zarządu oraz podejmowanych uchwał.

12. Szczegółowy zakres działania Rady Osiedla oraz tryb jej obradowania określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ IX GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 106

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

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów ekonomiczno-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

3. Spółdzielnia prowadzi działalność tak, że różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

4. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą i osiągać z tego tytułu dochody.
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.

5. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem.

§ 107

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
   1) fundusz udziałowy,
   2) fundusz zasobowy,
   3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wpłat przez członków wkładów budowlanych i mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
   1) fundusz remontowy wyodrębniony poszczególnych nieruchomości powstający:
      a) z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi lokali zajmowanych na podstawie lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu,
      b) z wpłat właścicieli posiadających odrębną własność lokali, będących członkami Spółdzielni,
      c) z wpłat właścicieli posiadających odrębną własność lokali, nie będących członkami Spółdzielni
   2) fundusz remontowy celowy na wniosek poszczególnych nieruchomości powstający:
      a) z wpłat członków Spółdzielni zajmujących lokale na podstawie lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu oraz umów najmu,
      b) z wpłat właścicieli posiadających odrębną własność lokali, będących członkami Spółdzielni,
      c) z wpłat właścicieli posiadających odrębną własność lokali, nie będących członkami Spółdzielni
   3) fundusz remontowy Spółdzielni jako całość powstający:
      a) skreślono,
      b) skreślono,
      c) przychodów z majątku Spółdzielni,
      d) z innych źródeł finansowania,
   4) fundusz świadczeń socjalnych tworzony według odrębnych przepisów.

3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne. Fundusze te są tworzone uchwałami Walnego Zgromadzenia.

4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 108

Spółdzielnia prowadzi pełną rachunkowość i sporządza sprawozdania na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Polityka Rachunkowości, w której zawarty jest Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 109

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na:
   1) fundusz zasobowy,
   2) fundusz remontowy Spółdzielni,
   3) dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszu zasobowego do wysokości zgromadzonych na ten cel środków, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z innych funduszy Spółdzielni, w następującej kolejności:
   1) z funduszu udziałowego,
   2) z funduszu remontowego,

3. Na inne cele niż pokrycie strat bilansowych może być przeznaczona jedynie taka część funduszu zasobowego, która przewyższa wysokość wniesionych udziałów obowiązkowych.

4. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 110

1. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

2. Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu w trybie i według zasad w odrębnych przepisach.

§ 111

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym wykłada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

DZIAŁ X LUSTRACJA.

§ 112

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. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

2. Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne, o ile Spółdzielnia jest w nich zrzeszona. Jeżeli Spółdzielnia nie jest zrzeszona, zleca odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.

§ 113

1. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.

2. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

4. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół z lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

Dział XI PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI

§ 114

Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej bezwzględną większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa Spółdzielni.

Dział XII PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 115

Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.

§ 116

skreślono.

§ 117

Statut niniejszy uchwalono uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 16/2006 z dnia 30 września 2006 r. Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zmiany do niniejszego Statutu uchwalono Uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 164/2011 z dnia 9 kwietnia 2011 r.

Statut zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23.12.2006 r. numer wpisu w pozycji rejestru 21 syg. sprawy: KR.XI NS - REJ.KRS/027353/06/640.

Zmiany do niniejszego Statutu zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 27.05.2011 roku, numer wpisu w pozycji rejestru 38 syg. sprawy: KR.XI NS - REJ.KRS/008154/11/882 oraz w dniu 03.08.2011 roku, numer wpisu w pozycji rejestru 40 syg. sprawy: KR.XI NS – REJ.KRS/016141/11/223.

Zmiany do niniejszego Statutu uchwalono uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 6/2012 z dnia 30 czerwca 2012 r,. zarejestrowano w dniu 07.11.2012 roku, numer wpisu w pozycji rejestru 45, sygn. sprawy: KR.XI NS – REJ.KRS/025746/12/773.

Zmiany do niniejszego Statutu uchwalono uchwałami Walnego Zgromadzenia nr 4/2013, 5/2013, 6/2013, 8/2013, 10/2013 i 12/2013 w dniu 7 listopada 2013 r., zarejestrowano w dniu 19.12.2013 roku, numer wpisu w pozycji rejestru 49, sygn. sprawy: KR.XI NS – REJ.KRS/030156/13/143.

Zmiany do niniejszego Statutu uchwalono Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 10/2016 z dnia 4 czerwca 2016 r., zarejestrowano w dniu 09.09.2016 roku, numer wpisu w pozycji rejestru 58, sygn. sprawy: KR.XI NS – REJ.KRS/025769/16/630.

Zmiany do niniejszego Statutu uchwalono Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 7/2017 z dnia 10 czerwca 2017 r., zarejestrowano w dniu 26.10.2017 roku, numer wpisu w pozycji rejestru 62, sygn. sprawy: KRS.XI NS – REJ.KRS/037673/17/596.

Zmiany do niniejszego Statutu uchwalono Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 10/2018 z dnia 9 czerwca 2018 r. zarejestrowano w dniu 09.07.2018 roku, numer wpisu w pozycji rejestru 67, sygn. sprawy: KRS.XI NS – REJ.KRS/021212/18/435.

Zmiany do niniejszego Statutu uchwalono Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/2023 z dnia 4 lutego 2023 r. zarejestrowano w dniu 22.02.2023 roku, sygn. sprawy: KRS.XI NS – REJ.KRS/005240/23/852.

Zmiany do niniejszego Statutu uchwalono Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 16/2023 z dnia 3 czerwca 2023 r. zarejestrowano w dniu 28.07.2023 roku, sygn. sprawy: KRS.XI NS – REJ.KRS/021809/23/513.

Zmiany do niniejszego Statutu uchwalono Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/2024 z dnia 25 maja 2024 r. zarejestrowano w dniu 22.08.2024 roku, sygn. sprawy: KR.XI NS-REJ.KRS/19717/24/495.

Zmiany do niniejszego Statutu uchwalono Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 4/2024 z dnia 30 listopada 2024 r. zarejestrowano w dniu 06.02.2025 roku, sygn. sprawy: KR.XI NS-REJ.KRS/2964/25/598.

Zmiany do niniejszego Statutu uchwalono Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 5/2025 oraz Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 6/2025 z dnia 28.06.2025 r. zarejestrowano w dniu 30 lipca 2025 roku, sygn. sprawy: KR.XI NS-REJ.KRS/027314/25/756