

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej

ALFADOM w Poznaniu

SPIS TREŚCI

1. Część I - Postanowienia ogólne.....	2
2. Część II - Członkowie, ich prawa i obowiązki.....	3
- Rozdz. I - Powstanie członkostwa.....	3
- Rozdz. II - Prawa i obowiązki członków.....	4
- Rozdz. III - Ustanie członkostwa.....	6
3. Część III - Organy Spółdzielni.....	7
- Rozdz. I - Postanowienia ogólne.....	7
- Rozdz. II - Walne Zgromadzenie.....	7
- Rozdz. III - Rada Nadzorcza	10
- Rozdz. IV - Zarząd Spółdzielni.....	13
- Rozdz. V - Postępowanie wewnątrz spółdzielcze.....	14
4. Część IV - Gospodarka Spółdzielni.....	15
5. Część V - Wkłady.....	15
- Rozdz. I - Wkłady mieszkaniowe i budowlane.....	15
- Rozdz. II - Rozliczenie z tytułu wkładu i równowartości własnościowego prawa do lokalu.....	17
6. Część VI - Prawo do lokalu.....	18
- Rozdz. I - Postanowienia ogólne.....	18
- Rozdz. II - Umowy o ustanowienie praw do lokali.....	19
- Rozdz. III - Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.....	19
- Rozdz. IV - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	19
- Rozdz. V - Prawo odrębnej własności do lokalu.....	20
- Rozdz. VI - Wynajem lokal.....	21
- Rozdz. VII - Używanie lokali przez członków.....	21
- Rozdz. VIII - Opłaty za używanie lokali.....	22
7. Część VII - Lokale użytkowe i garaże.....	24
- Rozdz. I - Lokale użytkowe.....	24
- Rozdz. II - Garaże.....	24
8. Część VIII - Likwidacja Spółdzielni.....	24
9. Część IX - Ogłoszenia.....	24
10. Część X - Postanowienia końcowe.....	25

Statut
Spółdzielni Mieszkaniowej

ALFADOM w Poznaniu

Część I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Spółdzielnia Mieszkaniowa ALFADOM w Poznaniu zwana dalej „Spółdzielnią” działa na mocy ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2017r., poz.1560 z zastrzeżeniem ust.8 i 9), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. 1222 z późn. zm.), oraz niniejszego Statutu.

§ 2.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem osób fizycznych posiadających pełną zdolność do czynności prawnych, ograniczoną zdolność do czynności prawnych lub nieposiadających zdolności do czynności prawnych, zamieszkałych w domach stanowiących jej własność na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, przyjętych do Spółdzielni na podstawie obowiązującego Statutu. Członkami Spółdzielni mogą być również osoby prawne.
2. Terenem działania Spółdzielni jest miasto Poznań i siedzibą Spółdzielni jest miasto Poznań.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym budynku.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (kod PKD 68.10.Z)
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (kod PKD 68.20.Z)
3. Spółdzielnia realizuje swoje cele poprzez:
 - 1) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi i garażami oraz zarządzanie majątkiem własnym i powierzonym;
 - 2) nabywanie potrzebnych terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste;
 - 3) oddawanie do okresowego używania, na podstawie umowy najmu lokali w budynkach spółdzielczych także tych o obniżonym standardzie;
4. Spółdzielnia może również:
 - 1) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia : podjąć działalność gospodarczą inną niż określoną w ust. 2, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa a także tworzy Spółdzielnie osób prawnych oraz spółki

- 2) prawa handlowego i cywilnego, jeżeli działalność taka związana jest z realizacją celu określonego w ust. 1.
na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej : powierzyć zarządzanie nieruchomościami własnymi i jej członków innym osobom fizycznym lub prawnym.

Część II. Członkowie ich prawa i obowiązki

Rozdz. 1. Powstanie członkostwa.

§ 4.

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, również do garażu;
- 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 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art.15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni;
Członka - osobę małoletnią reprezentującą wobec Spółdzielni jej prawni opiekunowie, nie mogą być oni jednak wybierani na członków organów Spółdzielni.

§ 5.

Nie można odmówić przyjęcia do Spółdzielni osobie:

- 1) Niebędącej jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r., ze zmianami, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r., ze zmianami.
- 2) Nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z zastrzeżeniem art.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r., ze zmianami. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
- 3) Inne niż wynikające z pkt. 1 i 2

§ 6.

1. Decyzja o przyjęciu do Spółdzielni osób, o których mowa w § 5 powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy, a w pozostałych wypadkach w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia pisemnego wniosku.
2. O decyzji Rady Nadzorczej lub Zarządu, Zarząd Spółdzielni powinien powiadomić zainteresowaną osobę bezpośrednio lub listem poleconym – za zwrotnym poświadczeniem odbioru – na adres wskazany we wniosku, w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
3. W razie podjęcia decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierających ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także inne dane przewidziane w Statucie. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
6. Przyjęcie do Spółdzielni powinno być potwierdzone przez członków Rady Nadzorczej lub Zarządu, z podaniem numeru uchwały o przyjęciu.

§ 7.

1. O przyjęciu do Spółdzielni w przypadkach innych niż w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych decyduje Rada Nadzorcza lub Zarząd.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie wniosku. Wniosek powinien być złożony pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Podpisany przez przystępującego do Spółdzielni wniosek powinien zawierać jego imię i nazwisko, imiona rodziców, datę urodzenia, miejsce zamieszkania, wskazanie z jakim lokalem (mieszkalnym, użytkowym, garażem) będzie związane członkostwo.
4. Za osoby ubezwłasnowolnione i małoletnie wniosek podpisują ich przedstawiciele ustawowi.

Rozdział II – Prawa i obowiązki członków

§ 8.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje czynne i bierne prawo wyborcze do jej organów z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa i ust. 2.
2. Nie może kandydować na członka Rady Nadzorczej osoba będąca dłużnikiem Spółdzielni, w szczególności z tytułu opłat za lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż.
3. Członkowi Spółdzielni przysługuje ponadto prawo do:
 - 1) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszaniu wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;

- 2) żądania, w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
 - 3) otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i Regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie;
 - 4) przeglądania protokołu Walnego Zgromadzenia;
 - 5) przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
 - 6) przeglądania sprawozdań rocznych oraz sprawozdań finansowych i protokołów lustracji;
 - 7) zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
 - 8) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
 - 9) odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w Statucie;
 - 10) korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi, z wszelkich urządzeń i wspólnych pomieszczeń Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy. Procedury (zasady) dotyczące udostępniania do wglądu dokumentów wymienionych w niniejszym paragrafie określa regulamin Rady Nadzorczej.
 5. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby udzielające członkom Spółdzielni pomocy prawnej lub pomocy eksperta, nie są uprawnione do zabierania głosu na Walnym Zgromadzeniu.
 6. Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe są udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni.
 7. Członkowie innych niż Zarząd organów Spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie, z zastrzeżeniem przepisów Statutu.

§ 9.

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2) uiszczać w terminie opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu; spłacać kredyt i odsetki;

- 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych dotyczących własności lokalu oraz informować o zmianach liczby osób wspólnie zamieszkujących z członkiem;
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni;
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal;
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.

Rozdział III – Ustanie członkostwa.

§ 10.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:

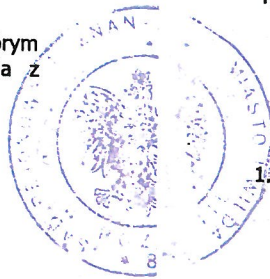
- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) oraz w innych przypadkach zawartych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych;

§ 11.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu, w którym zostało zgłoszone.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 12.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a członka osobę prawną – z dniem jej wykreślenia z odpowiedniego rejestru.



Część III – Organy Spółdzielni

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

§ 13.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd;
2. Organy Spółdzielni podejmują decyzje w formie uchwał.
3. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są na Walnym Zgromadzeniu w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Do organów Spółdzielni wymienionych w ust. 1 wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. W przypadku równej ilości głosów przeprowadza się ponowne głosowanie.
6. Tryb zwoływania zebrań organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określają: Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Rozdz. II – Walne Zgromadzenie.

§ 14.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 15.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej piętnastu członków spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia składane jest na piśmie Zarządowi Spółdzielni z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 16.

1. Zawiadomienie członków Spółdzielni o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, następuje na piśmie, w sposób przewidziany w regulaminie Walnego Zgromadzenia, co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 17.

Walne Zgromadzenia może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie.

§ 18.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim osób.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziało się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości lub innej wydodrębnionej jednostki organizacyjnej, Walne Zgromadzenie podejmuje skuteczne uchwały bez względu na ilość osób uprawnionych do głosowania obecnych na zgromadzeniu.

§ 19.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mogą zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekt zgłaszanej przez członków Spółdzielni uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
2. Projekty uchwał powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dnia przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

§ 20.

1. Każdemu członkowi przysługuje prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał na piśmie, nie później jednak niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek.

§ 21.

1. W skład Walnego Zgromadzenia wchodzi następujące organy:
 - 1) Prezydium Walnego Zgromadzenia;
 - 2) Komisja Wnioskowa;
 - 3) Komisja Skrutacyjna.
2. Organy wybiera ogół zgromadzonych członków, uprawnionych do głosowania.

§ 22.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie Prezydium.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje się przez lat 10.

§ 23.

Szczegółowy tryb obradowania, podejmowania uchwał i protokołowania określa Regulamin Walnego Zgromadzenia, który przyjmuje Walne Zgromadzenie.

§ 24.

1. Każdy członek Walnego Zgromadzenia ma jeden głos.
2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz członkowie Zarządu biorą udział w Walnym Zgromadzeniu z urzędu.

§ 25.

1. Do właściwości Walnego Zgromadzenia, należy:
 - 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej;
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni w tych sprawach, udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wydodrębnionej jednostki organizacyjnej;
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
 - 7) określanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać;
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji;
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podejmowanych w pierwszej instancji;
 - 10) uchwalanie zmian Statutu zwykłą większością głosów uprawnionych i obecnych na Walnym Zgromadzeniu;
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;

- 12) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
- 13) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 14) udzielanie absolutorium dla Zarządu.
- 15) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 26.

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru członków Rady Nadzorczej.
2. Na żądanie 3/5 liczby osób obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 27.

1. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że Ustawa lub Statut stanowią inaczej.
2. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpatrzenie spraw do następnego zwołania Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 28.

Członek oraz Zarząd Spółdzielni mogą zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu.

Rozdział III – Rada Nadzorcza.

§ 29.

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni, na okres 3 lat.
3. Do Rady może być wybrany również pełnomocnik osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
5. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od pierwszego Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady, i wygasa po przeprowadzeniu nowych wyborów.
7. Członkiem Rady Nadzorczej można być nie dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

§ 30.

Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do podnoszenia swoich kwalifikacji w zakresie wiedzy w przepisach o spółdzielczości mieszkaniowej.

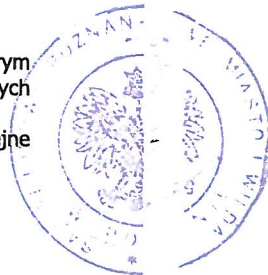
§ 31.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wypadku:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów członków obecnych na zebraniu;
 - 2) zrzeczenia się mandatu;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 4) cofnięcia przez członka – osobę prawną pełnomocnictwa dla swojego przedstawiciela w Radzie;
 - 5) nawiązania stosunku pracy członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią;
3. Na nieobsadzone miejsce w Radzie Nadzorczej dokonuje wyboru członka najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 32.

1. Do zakresu działań Rady Nadzorczej należy :

- 1) uchwalanie planów gospodarczych
- 2) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania 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;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a Zarządem lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- 8) uchwalanie regulaminu działania Zarządu oraz innych regulaminów przewidzianych Statutem;
- 9) uchwalanie zasad rozliczenia kosztów budowy domów i innych budynków oraz ustalanie wysokości wkładów;
- 10) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi, (do których przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu) i ustalanie opłat za te lokale;
- 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie;
- 12) podejmowanie uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, a w szczególności w sprawie przyjęcia w poczet członków oraz wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków;



- 13) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych;
 - 14) wybór i odwołanie członków Zarządu;
 - 15) uchwalanie zasad wynagrodzenia Zarządu Spółdzielni oraz wykonywanie obowiązków pracodawcy wobec Zarządu w zakresie dyscyplinarnym;
 - 16) podejmowanie uchwał w zakresie zawieszania członka Rady Nadzorczej w przypadku postawienia zarzutów w postępowaniu karnym lub naruszenia zakazu konkurencji;
 - 17) opiniowanie projektów uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 18) tworzenie funduszy celowych oraz zatwierdzanie regulaminów gospodarowania tymi funduszami.
 - 19) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył zarząd Spółdzielni;
 - 20) badanie okresowych sprawozdań z działalności oraz sprawozdań finansowych;
 - 21) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członków;
 - 22) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
2. Na posiedzeniu Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, pracowników i członków Spółdzielni wszelkich sprawozdań, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdza bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej składają sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu, przez które zostali wybrani.

§ 33.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej przynajmniej raz w kwartale zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 2 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej może uczestniczyć z głosem doradczym Zarząd oraz inne zaproszone osoby.

§ 34.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

4. W wypadku naruszenia zakazu konkurencji określonego w ust. 3 – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu funkcji. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

Rozdział IV – Zarząd Spółdzielni

§ 35.

1. Zarząd Spółdzielni może być jednoosobowy lub wieloosobowy. W przypadku Zarządu jednoosobowego stanowi go Prezes. W przypadku Zarządu wieloosobowego stanowi go Prezes i członkowie Zarządu.
2. Kandydat na Prezesa lub członka Zarządu powinien posiadać znajomość specyfiki pracy w spółdzielczości mieszkaniowej oraz umiejętność współpracy w zakresie zarządzania majątkiem spółdzielni.
3. Szczegółowy zakres wymagań stawianych członkom Zarządu określa Rada Nadzorcza.
4. Prezesem i członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.

§ 36.

1. Z Prezesem lub członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie powołania, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
2. Odwołanie Prezesa lub członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. Prezes lub członek Zarządu może również zostać zatrudniony na podstawie innej umowy cywilnoprawnej.
4. Sprawy organizacyjne Zarządu określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 37.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do uprawnień Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni a w szczególności:
 - 1) zawieranie umów najmu lokali użytkowych, mieszkalnych, garaży i dzierżawy terenów;
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej oraz planów rozwoju spółdzielni;
 - 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie z tym związanych czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 5) sporządzenie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - 6) zwołanie Walnego Zgromadzenia;
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach określonych przez Walne Zgromadzenie;

- 8) współdziałanie z właściwymi władzami w sprawach dotyczących bieżącego zarządzania oraz innych;
- 9) wykonywanie uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia;
- 10) zgłaszanie do rejestru zmian i uzupełnień danych podlegających wpisom;
- 11) reprezentowanie spółdzielni przed sądami i przed innymi organami administracji rządowej i samorządowej.

§ 38.

1. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu samodzielnie lub dwaj jego pełnomocnicy łącznie. W przypadku Zarządu wieloosobowego oświadczenie woli za Spółdzielnię składa dwóch członków Zarządu bądź członek Zarządu wraz z pełnomocnikiem łącznie.
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. Prezes Zarządu bądź dwóch członków Zarządu w przypadku Zarządu wieloosobowego może udzielić pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej określonego rodzaju lub czynności szczególnej.

Rozdział V – Postępowanie wewnątrz spółdzielcze

§ 39.

1. Od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni a dotyczących spraw między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
2. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze jest dwuinstancyjne.
3. Od uchwał podjętych w pierwszej instancji przez Zarząd, przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni, natomiast od uchwał podjętych w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia.
4. Decyzja drugiej instancji jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Ostateczna jest również decyzja, od której nie wniesiono w przepisany termin odwołania do właściwego organu.
5. Wnioski skierowane do Zarządu powinny być rozpatrywane w terminie 1 miesiąca od dnia ich złożenia. Odpowiedzi na wniosek udziela się na piśmie zawierającym pouczeniu o prawie wniesienia odwołania w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisma.
6. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jego uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia.
7. Decyzje o przyjęciu osób, o których mowa w § 7, Rada Nadzorcza podejmuje w ciągu dwóch miesięcy, a w pozostałych wypadkach w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji. W razie podjęcia decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania.
8. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie trzydziestu dni od dnia jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej

uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrywane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu o ile zostało złożone co najmniej trzydzieści dni przed jego zwołaniem.

9. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem doręcza się członkowi odwołującemu się w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
 10. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
- W przypadku zaskarżenia do Sądu uchwały w toku postępowania wewnątrz spółdzielczego postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

Część IV – Gospodarka Spółdzielni.

§ 40.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 41.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) Fundusz udziałowy;
 - 2) Fundusz zasobowy;
 - 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) Fundusz remontowy;
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się w następującej kolejności z funduszu:
 - 1) zasobowego
 - 2) udziałowego
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 42.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy prawa.
2. Szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni, w ramach przepisów prawa i Statutu, w miarę potrzeby określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

Część V - Wkłady

Rozdział I – Wkłady mieszkaniowe i budowlane

§ 43.

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie kosztów budowy (część członkowskiego kosztu budowy) przypadających na jego lokal. Wysokość wkładu mieszkaniowego odpowiada różnicy między kosztami budowy lokalu, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lokalu).
3. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
4. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy (członkowski koszt budowy) przypadających na jego lokal.
5. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego i budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
6. Przez członkowski koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 3 rozumie się koszty inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal, w skład których wchodzi także budownictwo towarzyszące (uzbrojenie i ukształtowanie terenu itp.)

§ 44.

1. Członkowie Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu uczestniczą w kosztach budowy mieszkań w zależności od warunków finansowych i kredytowania budownictwa poprzez:
 - 1) wpłacanie środków finansowych na pokrycie pełnych kosztów budowy przypadających na dany lokal w czasie jego realizacji (wkład budowlany),
 - 2) wpłacanie w czasie realizacji środków finansowych na pokrycie części kosztów budowy przypadających na dany lokal, a następnie spłatę kredytu bankowego wraz z odsetkami i kosztami obsługi bankowej, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy (zaliczka na wkład budowlany), na zasadach wynikających z umowy kredytowej.
2. Zarząd Spółdzielni przed rozpoczęciem budowy obowiązany jest zapoznać członków, którym w kolejności przysługuje pierwszeństwo przydziału mieszkania, z warunkami finansowania budowy, a w szczególności z obowiązującymi zasadami finansowania i kredytowania w tym zakresie, uchwalonymi przez Radę Nadzorczą. Członków, którzy wyrażają zgodę na przedstawione warunki umieszcza się na liście inwestycyjnej po zawarciu umowy, o której mowa w ust. 3.
3. Terminy wnoszenia wpłat i ich wysokość na pokrycie całości lub części kosztów budowy, w czasie jej realizacji, określa umowa zawarta między Spółdzielnią a członkiem, która stanowi podstawę do umieszczenia na liście inwestycyjnej. Umowa ta powinna zawierać również warunki zmian wysokości i terminów wnoszenia wpłat oraz określać skutki niedotrzymania zobowiązań w tym zakresie.
4. Zasady spłaty kredytu bankowego, wraz z odsetkami i kosztami obsługi bankowej, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy mieszkania, określa Zarząd Spółdzielni odpowiednio do warunków wynikających z umowy kredytowej. Warunki te wprowadza się aneksem do umowy, o której mowa w ust. 3, przed przydzieleniem lokalu.

5. Wpłacone przez członka kwoty w czasie realizacji budowy na pokrycie części lub całości kosztów lokalu w wypadku, gdy przydział mieszkania nie dojdzie do skutku z winy członka, Spółdzielnia wypłaca członkowi lub innej uprawnionej osobie niezwłocznie po wniesieniu wpłat przez następnego członka. Natomiast, gdy przydział mieszkania nie dojdzie do skutku z winy Spółdzielni, Spółdzielnia wypłaca członkowi lub innej uprawnionej osobie w terminie trzech miesięcy. Umowa wskazana w ust. 3 może zawierać postanowienie, że w takim przypadku członek może na swoje miejsce wskazać inną osobę.
6. Zobowiązany do uzupełnienia wkładu jest członek, któremu przysługuje prawo do lokalu, a wkład nie został w całości wniesiony.

§ 45.

1. Członek Spółdzielni otrzymujący przydział mieszkania lokatorskiego, do którego wygasło prawo innej osoby, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wypłaconego wkładu mieszkaniowego według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami oraz z tytułu zaległości w opłatach za lokal.
2. Wkłady na lokale przydzielane z nowych inwestycji, jeżeli taka forma budownictwa będzie realizowana, wnoszone będą na zasadach wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów oraz umowy kredytowej.

§ 46.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową lokalu po jego sprzedaży. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię i po potrąceniu zobowiązań uprawnionego wobec Spółdzielni.
2. Z uzyskanej ceny potrąca się zobowiązania wobec Spółdzielni.

§ 47.

Postanowienia dotyczące wkładów budowlanych odnoszą się również do wkładów na lokale użytkowe i garaże.

Rozdział II – Rozliczenie z tytułu wkładu i równowartości własnościowego prawa.

§ 48.

1. Rozliczenie z członkiem, byłym członkiem lub innymi uprawnionymi osobami powinno być dokonane:
 - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego oraz równowartości własnościowego prawa do lokalu – na dzień wygaśnięcia prawa;
 - 2) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa;

- 3) z tytułu udziału – na dzień wygaśnięcia członkostwa.

§ 49.

Wpłata osobom uprawnionych kwot:

- 1) z tytułu opisanego w § 48 powinna być dokonana w terminie 3 miesięcy od daty rozstrzygnięcia przetargu na lokal.

§ 50.

Zasady określone w § 48 i 49 stosuje się również w razie wygaśnięcia prawa do lokalu użytkowego i garażu.

Cześć VI – Prawo do lokalu.

Rozdział I – Postanowienia ogólne.

§ 51.

1. Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
- 1) ustanawiać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego użytkowego lub garażu, w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego gruntów,
 - 2) ustanawiać prawo do odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - 3) wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe lub garaże.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i garaże również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 52.

1. Mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię mogą być przedmiotem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe członków według następujących zasad:
- 1) w pierwszej kolejności Spółdzielnia zaspakaja potrzeby mieszkaniowe członków, z którymi zawarła umowy określające kolejność przydziału (w kolejności numerów tych umów),
 - 2) w przypadku braku zainteresowania członków, o których mowa w pkt.1 Spółdzielnia może przystąpić do naboru nowych członków.

§ 53.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodziny, należy wspólnie do obojga małżonków, bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.

3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania współwłasności spółdzielczego prawa do lokalu. Zniesienie wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w takim wypadku może być dokonane przez sąd lub umową w formie aktu notarialnego.
4. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład mieszkaniowy lub budowlany należy przed przydziałem lokalu wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony.

§ 54.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozdział II – Umowy o ustanowienie praw do lokali mieszkalnych.

§ 55.

1. Członek Spółdzielni uzyskuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego z chwilą zawarcia umowy.
2. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu ma należeć do małżonków umowę sporządza się na obydwu małżonków.

Rozdział III – Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 56.

W sprawach nieuregulowanych w Statucie, do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozdział IV – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 57.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego może być ustanowione w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego gruntów.

§ 58.

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

§ 59.

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie aktu notarialnego.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali własnościowych, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 60.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć również do członka Spółdzielni – osoby prawnej.

§ 61.

1. W razie śmierci członka, spadkobierca powinien, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe nie zostało zakończone w tym terminie, złożyć dowód jego wszczęcia. Przez datę otwarcia spadku rozumie się datę śmierci spadkodawcy (członka). Jeżeli spadkobierców jest kilku, powinni oni ponadto, w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, wskazać spadkobiercę, któremu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przypadło w wyniku działu spadku. W tym ostatnim wypadku, wskazanie spadkobiercy powinno nastąpić w terminie trzech miesięcy od dnia zakończenia postępowania działowego.
2. Spadkobierca nie będący członkiem Spółdzielni, wraz z postanowieniem o stwierdzeniu nabycia praw do spadku i dowodem, że przypadło mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, staje się członkiem spółdzielni z mocy prawa.
3. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym wspólnie przysługuje prawo do lokalu oraz w wypadku zapisu prawa do lokalu, postanowienia ust. 1 – 2 stosuje się odpowiednio.

Rozdział V – Prawo odrębnej własności do lokalu

§ 62.

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) inne postanowienia określone w Statucie.

§ 63.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

§ 64.

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Rozdział VI – Wynajem lokali

§ 65.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię, przysługuje członkowi Spółdzielni.

§ 66.

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

Rozdział VII – Używanie lokali przez członków.

§ 67.

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.

2. Członek, który zamieszkał w przydzielonym lokalu może ten lokal w całości lub w części wynająć lub oddać w bezpłatne używanie. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, chyba że wiązałoby się to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia całości lub jego części.
3. Członek oddający w najem lub bezpłatne używanie lokal, obowiązany jest zawiadomić o tym Spółdzielnię, jeśli okoliczność ta wpłynie na zmianę wysokości opłaty uiszczanej na rzecz Spółdzielni.

Rozdział VIII – Opłaty za używanie lokali.

§ 68.

1. Za używanie lokali członkowie, właściciele lokali oraz osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub odrębna własność, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na ich lokal kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmującymi w szczególności wydatki na:
 - 1) eksploatacji nieruchomości spółdzielczych,
 - 2) odpisu na fundusz remontowy nieruchomości spółdzielczych;
 - 3) zarządu ogólnego przypadającego na gospodarkę zasobami spółdzielczymi, w tym inne zobowiązania Spółdzielni;
 - 4) centralnego ogrzewania;
 - 5) ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacji;
 - 6) wywozu nieczystości stałych;
2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w danym roku w skali Spółdzielni, z uwzględnieniem przepisów i decyzji dotyczących cen urzędowych. Jednostkę rozliczeniową stanowi jeden metr powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz użytkowych wraz z powierzchnią lokali przynależnych.
3. Opłaty za używanie zimnej i ciepłej wody, kanalizacji, do czasu założenia indywidualnych urządzeń pomiarowych, ustalane są od ilości osób zamieszkających w lokalu. Rozliczenie wywozu nieczystości stałych następuje zgodnie z Ustawą o gospodarce komunalnej.
4. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami lokalowymi zwiększa lub obniża koszty gospodarki zasobami lokalowymi w roku następnym.
5. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
6. Finansowanie remontów realizowane jest zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów spółdzielczych, według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej z nieruchomości. Uchwalone plany rzeczowo-finansowe powinny dla każdej z nieruchomości zapewnić zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali siedmiu lat (remont elewacji - docieplenia budynków, wymiana instalacji).

7. Członkowie, właściciele lokali oraz osoby nie będące członkami którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu partycypują w opłatach w sposób następujący:

- 1) Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
- 2) Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3) Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
- 4) 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Za opłaty za lokal odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 69.

1. Opłaty, o których mowa w § 68 powinny być wnoszone z góry do dnia 15 każdego miesiąca za miesiąc bieżący.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem oddania do dyspozycji Spółdzielni.

Cześć VII – Lokale użytkowe i garaże.

Rozdział I – lokale użytkowe.

§ 70.

W stosunku do posiadaczy lokali użytkowych na zasadzie własnościowych praw do lokalu, stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozdział II – Garaże.

§ 71.

Członkom Spółdzielni, którym przydzielono garaże, na które wnieśli pełny wkład budowlany, przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, odpowiadające spółdzielczemu własnościowemu prawu do lokalu użytkowego lub odrębnej własności do garażu.

§ 72.

Do garaży, o których mowa w § 71 stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności.

Cześć VIII – Likwidacja Spółdzielni.

§ 73.

1. W wypadku likwidacji Spółdzielni prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań wobec wierzycieli przysługuje w 5% byłym członkom, których członkostwo ustało w związku z jej likwidacją. Pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.
2. Udział byłych członków w majątku, o którym mowa w ust. 1 zd. 1 ustalony jest stosownie do okresu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.
3. 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.
4. Zasady likwidacji Spółdzielni określa ustawa.

Cześć IX – Ogłoszenia

§ 74.

Spółdzielnia dokonuje ogłoszeń przewidzianych niniejszym Statutem co najmniej w jeden z podanych sposobów:

- 1) na stronie internetowej Spółdzielni;

- 2) w formie ogłoszeń na klatkach schodowych,
- 3) poprzez pocztę lub doręczyciela.
- 4) Ogłoszeń w prasie.

Cześć X – Postanowienia końcowe.

§ 75.

1. Zmiany Statutu mogą być dokonane uchwałą Walnego Zgromadzenia podjętą większością 2/3 głosów uprawnionych i obecnych na Zebraniu.
2. Zmiana Statutu nie wywołuje skutków prawnych przed wpisaniem jego do rejestru.
3. Do spraw nieuregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Ustawy Prawo spółdzielcze.

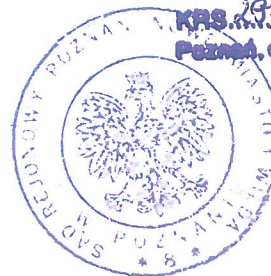
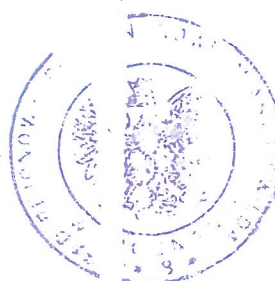
§ 76.

Tekst jednolity niniejszego Statutu został przyjęty Uchwałą nr⁷2018 Walnego Zgromadzenia w dniu.....¹⁹ czerwca 2018r.

M. Dmoch - Marstak
Jość Szukla

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ALFADOM (2)
61-883 Poznań, ul. Rybaki 15/19
KRS 0000297410
Regon 630357770 NIP 778-11-35-430

Statut wpisano do rejestru przedsiębiorców KRS
Sądu Rejonowego Poznań-Równoległe i Włókna
w Poznaniu pod poz.
KRS 297410 dnia 16.11.2018r.
Poznań, dnia 18.12.2018r.



Hanna Klusjak
Kusjak