

ROJEKT ZMIAN DO STATUTU

Projekt porządkuje błędy pisarskie w obowiązującym Statucie a nade wszystko dostosowuje jego zapisy do wymagań wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017 poz. 1596), która weszła w życie 09.09.2017r.

Zmiany do statutu uwzględniają wniosek członków Spółdzielni z 17.04.2018r. oraz dotyczą przywrócenia stanowiska trzeciego Członka Zarządu z uwagi na konieczność usprawnienia i zapewnienia ciągłości kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni w czasie nieobecności, z jakiegokolwiek powodu, jednego z dwóch obecnych członków Zarządu.

Zgodnie z zapisem art. 8 ust. 1, przytoczonej wyżej ustawy, Spółdzielnia jest obowiązana do zmiany swojego statutu, w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze.

Zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego zmian statutu Spółdzielnia ma dokonać w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

PROPONOWANE ZMIANY STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

CZĘŚĆ OGÓLNA

1. DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

1.1. Zapisy Działu I, § 1, § 2 i § 3 (dotychczasowe) pozostawia się bez zmian.

1.2. Po § 3 dodaje się § 4 (nowy) i nadaje się mu brzmienie:

„§ 4

Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.”

2. DZIAŁ II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. ROZDZIAŁ 1. Członkowie

2.1.1. Paragrafy tego rozdziału oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 4 otrzymuje kolejny nr § 5 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

2.1.2. Skreśla się treść § 5 (dotychczasowy § 4) i nadaje się mu nowe brzmienie:

„§ 5

- 1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo 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, zwanej dalej „ekspektatywą własności”, lub**
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 Statutu.**
- 2. Członkiem Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.**
- 3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 Statutu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**
- 4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.”**

2.1.3. Skreśla się treść § 6 (dotychczasowy § 5) i nadaje się mu nowe brzmienie:

„§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje 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,**
- 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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyły pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,**
- 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sadowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.**

2. Przepisy art.3 ust. 1 i 3 u.s.m. stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ u.s.m., lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.

3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłużej niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć z pośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.”

2.1.4. Po § 6 dodaje się § 7 (nowy) oraz § 8 (nowy) i nadaje się im brzmienie:

„§ 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 6 ust. 1.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjęciu uchwały należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.”

2.2. ROZDZIAŁ 2. Prawa i obowiązki członków

- 2.2.1. Paragrafy tego rozdziału oznaczają się w ten sposób, że dotychczasowy § 6 otrzymuje kolejny nr § 9 i dokonuje się dalszego przeliczenia następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.
- 2.2.2. Zapisy paragrafów Rozdziału 2 pozostawia się bez zmian.

2.3. ROZDZIAŁ 3. Ustanie członkostwa

- 2.3.1. Paragrafy tego rozdziału oznaczają się w ten sposób, że dotychczasowy § 8 otrzymuje kolejny nr § 11 i dokonuje się skreślenia § 9, § 10, § 11 i § 12 (dotychczasowe) oraz dokonuje się dalszego przeliczenia następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.
- 2.3.2. Skreśla się treść § 11 (dotychczasowy § 8) i nadaje się mu nowe brzmienie:

„§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o którym mowa w art. 18 u.s.m.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 u.s.m i art. 26 u.s.m. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
 4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.”
- 2.3.3. Skreśla się treść § 12 (dotychczasowy § 13) i nadaje mu się nowe brzmienie:

„§ 12

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.”

3. DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

3.1. ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne

3.1.1. Paragrafy tego rozdziału oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 14 otrzymuje kolejny nr § 13 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

3.1.2. Zapisy paragrafów Rozdziału 1 pozostawia się bez zmian.

3.2. ROZDZIAŁ 2. Walne Zgromadzenie

3.2.1. Paragrafy tego rozdziału oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 15 otrzymuje kolejny nr § 14 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

3.2.2. W § 14 (dotychczasowy § 15) skreśla się ust. 2 i nadaje mu się nowe brzmienie:

„2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.”

3.2.3. W § 14 (dotychczasowy § 15) po ust. 2 dodaje się ust. 3 (nowy) i nadaje mu się brzmienie:

„3. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.”

3.2.4. W § 14 (dotychczasowy § 15) w związku z dodaniem ust. 3 (nowy) dotychczasowy ust. 3 otrzymuje nr ust. 4 i dokonuje się dalszego przerachowania kolejnych ustępów narastająco od początku paragrafu.

3.2.5. Skreśla się treść § 17 (dotychczasowy § 18) i nadaje mu się nowe brzmienie:

„§ 17

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia:

- 1) członkowie Spółdzielni,**
- 2) Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,**
- 3) Krajowa Rada Spółdzielcza.**

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

3. Zawiadomienia dokonuje się przez wywieszenie zawiadomień w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni a także przez umieszczenie tych zawiadomień na stronie internetowej Spółdzielni.”

3.2.6. W § 19 (dotychczasowy § 20) po ust. 4 dodaje się ust. 5 (nowy) i nadaje mu się brzmienie:

„5. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni a także umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.”

3.2.7. Pozostałe zapisy paragrafów Rozdziału 2 pozostawia się bez zmian.

3.3. ROZDZIAŁ 3. Rada Nadzorcza

3.3.1. Paragrafy tego rozdziału oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 24 otrzymuje kolejny nr § 23 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

3.3.2. W § 24 (dotychczasowy § 25) skreśla się ust. 1 i nadaje mu się nowe brzmienie:

„1. Rada Nadzorcza składa się od 3 do 5 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.”

3.3.3. W § 24 (dotychczasowy § 25) w ust. 2 po tiret 6 dodaje się tiret 7 (nowy) i nadaje mu się brzmienie:

„- posiadanego wykształcenia i kwalifikacji zawodowych.”

3.3.4. W § 25 (dotychczasowy § 26) skreśla się dotychczasową treść ust. 5 i nadaje mu się brzmienie:

„5. Wysokość wynagrodzenia dla każdego z członków Rady wynosi 20 % minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1.”

3.3.5. W § 28 (dotychczasowy § 29) w ust 1 w punkcie 16 zapis „§ 17” zastępuje się zapisem „§ 16”.

3.3.6. W § 28 (dotychczasowy § 29) w ust 1 skreśla się dotychczasową treść pkt 17.

3.3.7. W związku ze skreśleniem w ust 1 pkt 17 dotychczasowy pkt 18 otrzymuje nr pkt 17 i dokonuje się przerachowania kolejnych punktów narastająco od początku paragrafu.

3.3.8. Pozostałe zapisy paragrafów Rozdziału 3 pozostawia się bez zmian.

3.4. ROZDZIAŁ 4. Zarząd

3.4.1. Paragrafy tego rozdziału oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 32 otrzymuje kolejny nr § 31 i dokonuje się dalszego przerachowania następujących paragrafów narastająco od początku Statutu.

3.4.2. Skreśla się treść § 31 (dotychczasowy § 32) i nadaje mu się nowe brzmienie:

„§ 31

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym:

WARIANT I:

„Prezesa Zarządu i jego Zastępców.”

WARIANT II:

„Prezesa Zarządu, jego Zastępcy i Członka Zarządu.”

2. Wyboru i odwołania członków Zarządu, w tym:

WARIANT I:

„Prezesa Zarządu i jego Zastępców,”

WARIANT II:

- „Prezesa Zarządu, jego Zastępcy i członka Zarządu,”
dokonuje w drodze konkursu na czas nieokreślony Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
 4. Dla członków Zarządu zastosowanie mają następujące wymogi kwalifikacyjne:

WARIANT I:

- „1) Prezes Zarządu – wykształcenie wyższe, staż pracy 5 lat na stanowisku kierowniczym oraz znajomość zagadnień spółdzielczości,
- 2) Zastępca Prezesa – Główny Księgowy – wykształcenia wyższe ekonomiczne, staż pracy 5 lat w księgowości oraz znajomość zagadnień spółdzielczości,
- 3) Zastępca Prezesa ds. Technicznych – wykształcenie wyższe o kierunku budownictwo, energoenergetyka lub inżynieria środowiska oraz znajomość zagadnień spółdzielczości.”

WARIANT II:

- „1) Prezes Zarządu – wykształcenie wyższe, staż pracy 5 lat na stanowisku kierowniczym oraz znajomość zagadnień spółdzielczości,
 - 2) Zastępca Prezesa – Główny Księgowy – wykształcenie wyższe ekonomiczne, staż pracy 5 lat w księgowości oraz znajomość zagadnień spółdzielczości,
 - 3) Członek Zarządu – członek Spółdzielni, wykształcenie wyższe ekonomiczne bądź techniczne o kierunku budownictwo, energoenergetyka lub inżynieria środowiska oraz znajomość zagadnień spółdzielczości.”
5. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którym członkiem Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
 6. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę albo powołania stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
 7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.”
- 3.4.3. W § 31 (dotychczasowy § 32) w ust. 2 skreśla się punkt 5.

3.4.4. W § 31 (dotychczasowy § 32) w ust. 2 w związku ze skreśleniem punktu 5 dotychczasowy punkt nr 6 otrzymuje kolejny nr 5 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych punktów narastająco od początku ustępu 2.

3.4.8. Pozostałe zapisy paragrafów Rozdziału 4 pozostawia się bez zmian.

3.5. ROZDZIAŁ 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

3.5.1. Paragrafy tego rozdziału oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 36 otrzymuje kolejny nr § 35 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

3.5.2. Zapisy paragrafów Rozdziału 5 pozostawia się bez zmian.

4. DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

4.1. Paragrafy tego działu oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 39 otrzymuje kolejny nr § 38 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

4.2. Zapisy paragrafów Działu IV pozostawia się bez zmian.

5. DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

5.1. Paragrafy tego działu oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 41 otrzymuje kolejny nr § 40 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

5.2. Skreśla się treść § 41 (dotychczasowy § 42) i nadaje mu się nowe brzmienie:

„§ 41

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:

- 1) fundusz zasobowy,**
- 2) fundusz zasobów mieszkaniowych,**
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,**
- 4) fundusz wkładów budowlanych.**

2. Spółdzielnia tworzy również inne fundusze własne:

- 1) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,**

- 2) inne fundusze Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie odrębnych przepisów.
3. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017 poz. 1596), tj. na dzień 09 września 2017r.
4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.”
- 5.3. Pozostałe zapisy paragrafów Działu V pozostawia się bez zmian.

6. DZIAŁ VI. LUSTRACJA

- 6.1. Paragrafy tego działu oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 45 otrzymuje kolejny nr § 44 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.
- 6.2. Zapisy paragrafów Działu VI pozostawia się bez zmian.

CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA

Dotychczasowy „DZIAŁ I „WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY” otrzymuje nowy tytuł:

7. „DZIAŁ I. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE”

7.1. Skreśla się ROZDZIAŁ 1. Wpisowe i udziały.

7.2. W związku ze skreśleniem Rozdziału 1 dotychczasowy „ROZDZIAŁ 2. Wkłady mieszkaniowe i budowlane” otrzymuje nr „ROZDZIAŁ 1. Wkłady mieszkaniowe i budowlane.”

7.2.1. Paragrafy tego rozdziału oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 50 otrzymuje kolejny nr § 47 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

7.2.2. Skreśla się treść § 49 (dotychczasowy § 52).

7.2.3. W związku ze skreśleniem § 49 (dotychczasowy § 52) § 50 (po przerachowaniu) otrzymuje kolejny numer § 49 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

7.2.4. Skreśla się treść § 49 (po przerechowaniu § 50) i nadaje mu się nowe brzmienie:

„§ 49

- 1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego 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) inne postanowienia określone w Statucie.****
- 2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.**
- 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.**
- 4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.**
- 5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.**

6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
 7. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w ust. 1, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w ust. 1, zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniem umowy o budowę lokalu.
 8. Osoba, o której mowa w ust. 7, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 u.s.m.”
- 7.2.5. Skreśla się § 51 (po przerachowaniu) oraz § 52 (po przerachowaniu).
- 7.2.6. W związku ze skreśleniem § 51 (po przerachowaniu) oraz § 52 (po przerachowaniu) § 53 (po przerachowaniu) otrzymuje nr § 50 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.
- 7.2.7. Skreśla się treść § 50 (po przerachowaniu) i nadaje mu się nowe brzmienie:

„§ 50

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrycia 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 ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest

obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przepis ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczy osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
 4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.”
- 7.2.8. Skreśla się § 51 (po przerechowaniu) oraz § 52 (po przerechowaniu).

7.3. Skreśla się tytuł Rozdziału 2 (dotychczasowy Rozdział 3) i nadaje mu się nowe brzmienie:

„ROZDZIAŁ 2. Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.”

- 7.3.1. Paragrafy tego rozdziału oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 59 otrzymuje kolejny nr § 51 i dokonuje się dalszego przerechowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.
- 7.3.2. Skreśla się treść § 51 (dotychczasowy § 59) i nadaje mu się nowe brzmienie:

„§ 51

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadająca na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt 1 u.s.m., w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m , a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w art. 11 ust. 2¹ u.s.m., jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu na podstawie art. 11 ust. 2 u.s.m., Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 u.s.m.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
6. W przypadku, o którym mowa ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.”

7.3.3. Skreśla się treść § 52 (dotychczasowy § 60) i nadaje mu się nowe brzmienie:

„§ 52

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m.”

7.3.4. Pozostałe zapisy paragrafów Rozdziału 2 pozostawia się bez zmian.

8. DZIAŁ II. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI

8.1. Paragrafy tego działu oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 62 otrzymuje kolejny nr § 54 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

8.2. W § 54 (dotychczasowy § 62) w ust. 1 skreśla się pkt 2 i nadaje mu się nowe brzmienie:

„2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.”

8.3. W § 54 (dotychczasowy § 62) skreśla się ust. 4 i nadaje mu się nowe brzmienie:

„4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu.”

8.4. W § 55 (dotychczasowy § 63) w ust. 1 skreśla się pkt 2 i nadaje mu się nowe brzmienie:

„2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.”

8.5. W § 55 (dotychczasowy § 63) po ust. 2 kolejnemu ustępowi nadaje się nr 3.

8.6. W § 55 (dotychczasowy § 63) po ust. 3 dodaje się ust. 4 i nadaje mu się brzmienie:

„4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu.”

8.7. W § 56 (dotychczasowy § 64) w ust 1 na końcu zdania zapis po przecinku „o których mowa w § 62” zastępuje się zapisem „o których mowa w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m.”

8.8. W § 55 (dotychczasowy § 64) w ust 2 na końcu zdania zapis po przecinku „zgodnie z § 63” zastępuje się zapisem „o których mowa w art. 17¹⁴ ust 2 i 3 u.s.m.”

9. DZIAŁ III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH

9.1. ROZDZIAŁ 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

9.1.1. Paragrafy tego rozdziału oznaczają się w ten sposób, że dotychczasowy § 65 otrzymuje kolejny nr § 57 i dokonuje się dalszego przerachowania następujących paragrafów narastająco od początku Statutu.

9.1.2. Skreśla się treść § 57 (dotychczasowy § 65) i nadaje się mu nowe brzmienie:

„§ 57

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się do oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo na członka Spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowi dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.”

9.1.3. Skreśla się treść § 58 (dotychczasowy § 66) i nadaje się mu nowe brzmienie:

„§ 58

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W przypadku zaległości w zapłatach opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej

uciażliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z opłatą, o której mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1¹ i 1² u.s.m., stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1² u.s.m., spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.”

9.1.4. W § 59 (dotychczasowy § 67) w ust. 3 skreśla się pkt 1.

9.1.5. W związku ze skreśleniem w § 59 (dotychczasowy § 67) w ust. 3 pkt. 1 kolejny pkt 2 otrzymuje nr 1 i dokonuje się dalszego przerachowania punktów narastająco od początku ustępu.

9.1.6. Skreśla się treść § 60 (dotychczasowy § 68) i nadaje się mu nowe brzmienie:

„§ 60

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ 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 w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 16¹ u.s.m.,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

3) Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osoby, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.”

9.1.7. Skreśla się treść § 61 (dotychczasowy § 69) i nadaje się mu nowe brzmienie:

„§ 61

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu 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 u.s.m.”

9.1.8. Skreśla się treść § 62 (dotychczasowy § 70) i nadaje się mu nowe brzmienie:

„§ 62

- 1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.**
- 2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.”**

9.1.9. Skreśla się treść § 63 (dotychczasowy § 71) i nadaje się mu nowe brzmienie:

„§ 63

- 1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim.**
- 2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.**
- 3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zawiadomienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.**

1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o rozszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. u.s.m.”

9.1.10. Skreśla się treść § 65 (dotychczasowy § 73) i nadaje się mu nowe brzmienie:

„§ 65

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.”

9.1.11. Po § 65 (dotychczasowy § 73) dodaje się nowy § 66 i nadaje mu się brzmienie:

„§ 66

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywca budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenie o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje

w stosunku do Spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziału we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.”

9.2. ROZDZIAŁ 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

9.2.1. Paragrafy tego rozdziału oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 74 otrzymuje kolejny nr § 67 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

9.2.2. Skreśla się treść § 68 (dotychczasowy § 74) i nadaje mu się nowe brzmienie:

„§ 68

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

9.2.3. W § 69 (dotychczasowy § 76) po ust. 5 dodaje się nowy ust. 6 i nadaje mu się brzmienie:

„6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.”

9.2.4. Skreśla się § 72 (dotychczasowy § 79).

9.2.5. W związku ze skreśleniem § 72 (dotychczasowy § 79) kolejny § 73 (dotychczasowy § 80) otrzymuje nr § 72 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

9.2.6. Po § 79 (dotychczasowy § 87) dodaje się nowy § 80 oraz § 81 i nadaje im się brzmienie:

„§ 80

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowi dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 81

1. 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 lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.”

10. ROZDZIAŁ 3. Odrębna własność lokalu

- 10.1. Paragrafy tego rozdziału oznaczają się w ten sposób, że dotychczasowy § 88 otrzymuje kolejny nr § 82 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.
- 10.2. Skreśla się treść § 82 (dotychczasowy § 88) i nadaje mu się nowe brzmienie:

„§ 82

1. Z chwila zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesiona częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.”

10.3. Skreśla się treść § 83 (dotychczasowy § 89) i nadaje mu się nowe brzmienie:

„§ 83

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względów na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., które wspólnie z nią ubiegają się ustanowienie takiego prawa.”

10.4. W § 84 (dotychczasowy § 90) skreśla się dotychczasową treść ust. 1 i nadaje mu się nowe brzmienie:

- „1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego praw, wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.”

10.5. Skreśla się treść § 85 (dotychczasowy § 91) i nadaje mu się nowe brzmienie:

„§ 85

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.”

10.6. Po § 85 (dotychczasowy § 91) dodaje się nowe § 86, § 87, § 88, § 89, § 90 oraz § 91 i nadaje im się brzmienie:

„§ 86

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa art. 18 ust. 1 u.s.m.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokal, gdy osoba, o której moa w art. 18 ust. 1 u.s.m., lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy

określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 87

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sadu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 88

1. Większość właścicieli lokali w 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 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiedni przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o których mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m., w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 4. ust. 4¹ pkt 2 u.s.m., według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26 u.s.m., niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 89

1. 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 1994r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynkach 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 stosuje się odpowiednio art. 27 u.s.m. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 u.s.m.

§ 90

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18. ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 u.s.m. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisy ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 u.s.m. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 91

Przepisy art. 18 – 22, art. 23 ust. 2, art. 24, art. 24¹ art. 26 i 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego”

11. ROZDZIAŁ 4. Zamiana lokali

- 11.1. Paragrafy tego rozdziału zachowują swoją dotychczasową numerację.
- 11.2. Zapisy paragrafów Rozdziału 4 pozostawia się bez zmian.

12. ROZDZIAŁ 5. Opłaty za używanie lokali

- 12.1. Paragrafy tego rozdziału zachowują swoją dotychczasową numerację.
- 12.2. Zapisy paragrafów Rozdziału 5 pozostawia się bez zmian.

13. ROZDZIAŁ 6. Wynajem lokali

- 13.1. Paragrafy tego rozdziału zachowują swoją dotychczasową numerację.
- 13.2. Zapisy paragrafów Rozdziału 6 pozostawia się bez zmian.

14. ROZDZIAŁ 7. Rozliczenie tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

- 14.1. Paragrafy tego rozdziału zachowują swoją dotychczasową numerację.
- 14.2. Zapisy paragrafu Rozdziału 7 pozostawia się bez zmian.

15. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 15.1. Paragrafy tego rozdziału zachowują swoją dotychczasową numerację.
- 15.2. Skreśla się treść § 107 i nadaje mu się nowe brzmienie:

„§ 107

Z dniem zarejestrowania niniejszego Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym traci moc Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 24 czerwca 2017r.”

.....

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia