

## **PROJEKT ZMIAN DO STATUTU**

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych w 2009 roku doczekała się kolejnych dwóch nowelizacji. Jedna nowelizacja weszła w życie 15 grudnia 2009r. i została wprowadzona ustawą z dnia 24 września 2009r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2009r., Nr 202, poz. 1550), zaś druga nowelizacja weszła w życie 30 grudnia i została wprowadzona ustawą z dnia 18 grudnia 2009r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009r., Nr 223 poz. 1779).

Zmiana Statutu podyktowana jest również realizacją wniosku przyjętego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dnia 06.06.2009r.

### **PROPONOWANE ZMIANY STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC”**

#### **CZĘŚĆ OGÓLNA**

##### **1. DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE**

1.1 W § 4 po ustępie nr 2 dodaje się nowy ustęp nr 3 i nadaje mu się brzmienie:

„3. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.”

1.2. W związku z dodaniem nowego ustępu nr 3 dalsze ustępy w § 4 oznaczają się kolejnymi numerami w ten sposób, że dotychczasowy ustęp nr 3 zastępuje się nr 4 i dokonuje się dalszego przerachowania kolejnych numerów.

##### **2. DZIAŁ II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

###### **2.1. ROZDZIAŁ 1. Członkowie**

2.1.1. Zapisy paragrafów Rozdziału 1 pozostawia się bez zmian.

## **2.2. ROZDZIAŁ 2. Prawa i obowiązki członków**

2.2.1. Zapisy paragrafów Rozdziału 2 pozostawia się bez zmian.

## **2.3. ROZDZIAŁ 3. Ustanie członkostwa**

2.3.1. Zapisy paragrafów Rozdziału 3 pozostawia się bez zmian.

## **3. DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **3.1. ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne**

3.1.1. Zapisy paragrafów Rozdziału 1 pozostawia się bez zmian.

### **3.2. ROZDZIAŁ 2. Walne Zgromadzenie**

3.2.1. W § 17 w ustępie nr 1 skreśla się dotychczasową treść punktu nr 2 i nadaje mu się nowe brzmienie:

„2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,”

3.2.2. Skreśla się dotychczasową treść § 19 i nadaje mu się nowe brzmienie:

#### **„§ 19**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
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.”

3.2.3. W § 24 skreśla się dotychczasową treść ustępu nr 3 i nadaje mu się nowe brzmienie:

„3. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.”

### **3.3. ROZDZIAŁ 3. Rada Nadzorcza**

3.3.1. W § 26 skreśla się dotychczasową treść ustępu nr 1 i nadaje mu się nowe brzmienie:

#### **Propozycja nr 1:**

„1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.”

#### **Propozycja nr 2:**

„1. Rada Nadzorcza składa się od 5 do 7 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.”

### **3.4. ROZDZIAŁ 4. Zarząd**

3.4.1. Zapisy paragrafów Rozdziału 4 pozostawia się bez zmian.

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

3.5.1. Zapisy paragrafów Rozdziału 5 pozostawia się bez zmian.

## **4. DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

4.1. W § 39 obecnemu ustępowi nr 3 nadaje się kolejny nr 2 oraz obecnemu ustępowi nr 4 nadaje się nr 3.

## **5. DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

5.1. W § 42 ostatniemu obecnemu ustępowi nr 2 nadaje się kolejny nr 3.

## **6. DZIAŁ VI. LUSTRACJA**

6.1. Zapisy paragrafów Działu VI pozostawia się bez zmian.

## **CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

## **7. DZIAŁ I. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY**

### **7.1. ROZDZIAŁ 1. Wpisowe i udziały**

7.1.1. Zapisy paragrafów Rozdziału 1 pozostawia się bez zmian.

### **7.2. ROZDZIAŁ 2. Wkłady mieszkaniowe i budowlane**

7.2.1. W Rozdziale 2 skreśla się § 58.

7.2.2. W związku ze skreśleniem § 58, dokonuje się przerachowania kolejnego paragrafu tego rozdziału w ten sposób, że dotychczasowy § 59 otrzymuje kolejny nr § 58, narastająco od początku Statutu.

### **7.3. ROZDZIAŁ 3. Rozliczenia z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu**

7.3.1. W związku ze skreśleniem § 58, kolejne paragrafy tego rozdziału oznaczają się w ten sposób, że dotychczasowy § 60 otrzymuje kolejny nr § 59 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

7.3.2. Zapisy paragrafów Rozdziału 3 pozostawia się bez zmian.

## **8. DZIAŁ II. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI**

8.1. W związku ze skreśleniem § 58, kolejne paragrafy tego działu oznaczają się w ten sposób, że dotychczasowy § 63 otrzymuje kolejny nr § 62 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

8.2. W § 62 (poprzedni § 63) skreśla się dotychczasową treść ustępu nr 1 i ustępu nr 2 i nadaje się im nowe brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 53 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała

z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 97 (nowy numer) ust. 1.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.”

8.3. W § 63 (poprzedni § 64) skreśla się dotychczasową treść ustępu nr 1 i ustępu nr 2 i nadaje się im nowe brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz odsetkami,

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 97 (nowy numer) ust. 1 i 6.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.”

8.4. W § 64 (poprzedni § 65) w ust. 1 (na końcu) zastępuje się zapis „§ 63” zapisem „§ 62”.

8.5. W § 64 (poprzedni § 65) w ust. 2 (na końcu) zastępuje się zapis „§ 64” zapisem „§ 63”.

## **9. DZIAŁ III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH**

## **9.1. ROZDZIAŁ 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

- 9.1.1. W związku ze skreśleniem § 58, kolejne paragrafy tego rozdziału oznaczają się w ten sposób, że dotychczasowy § 66 otrzymuje kolejny nr § 65 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.
- 9.1.2. W § 66 (poprzedni § 67) w ust. 2 (pod koniec) zastępuje się zapis „§ 98” zapisem „§ 97”.
- 9.1.3. W § 68 (poprzedni § 69) w treści zastępuje się zapis „§ 71” zapisem „§ 70”.
- 9.1.4. W § 71 (poprzedni § 72) w ust. 1 w treści zastępuje się zapis „§ 70” zapisem „§ 69”.
- 9.1.5. W § 71 (poprzedni § 72) w ust. 2 w treści zastępuje się zapis „§ 67” zapisem „§ 66” oraz zapis „§ 71” zapisami „§ 70”.
- 9.1.6. W § 73 (poprzedni § 74) w ust. 3 (na końcu) zastępuje się zapis „§ 98” zapisem „§ 97”.

## **9.2. ROZDZIAŁ 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

- 9.2.1. W związku ze skreśleniem § 58, kolejne paragrafy tego rozdziału oznaczają się w ten sposób, że dotychczasowy § 75 otrzymuje kolejny nr § 74 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.
- 9.2.2. Skreśla się dotychczasową treść § 81 (poprzedni § 82) i nadaje mu się nowe brzmienie:

### **„§ 82**

- 1 Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznacza przedstawiciela.

3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.”

9.2.3. W § 85 (poprzedni § 86) w ust. 3 w treści zastępuje się zapis „§ 80” zapisem „§ 79”.

9.2.4. Zapisy pozostałych paragrafów Rozdziału 3 pozostawia się bez zmian.

### **10. ROZDZIAŁ 3. Odrębna własność lokalu**

10.1. W związku ze skreśleniem § 58, kolejne paragrafy tego rozdziału oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 89 otrzymuje kolejny nr § 88 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

10.2. Zapisy paragrafów Rozdziału 3 pozostawia się bez zmian.

### **11. ROZDZIAŁ 4. Zamiana lokali**

11.1. W związku ze skreśleniem § 58, kolejne paragrafy tego rozdziału oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 93 otrzymuje kolejny nr § 92 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

11.2. Zapisy paragrafów Rozdziału 4 pozostawia się bez zmian.

### **12. ROZDZIAŁ 5. Opłaty za używanie lokali**

12.1. W związku ze skreśleniem § 58, kolejne paragrafy tego rozdziału oznacza się w ten sposób, że dotychczasowy § 98 otrzymuje kolejny nr § 97 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

12.2. W § 98 (poprzedni § 99) w ust. 1 (na końcu) zastępuje się zapis „§ 98 ust. 1, 4 i 7” zapisem „§ 97 ust. 1, 3, 4, 6 i 7”.

12.3. W § 99 (poprzedni § 100) skreśla się dotychczasową treść ustępu nr 1 oraz ustępu nr 2 i nadaje im się nowe brzmienie:

- „1. Wysokość opłat, których mowa w § 97 (nowy numer) ust. 1, 3, 4, 6 i 7 jest ustalana przez Radę Nadzorczą na podstawie planu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na lokale i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionych nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na lokale i nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni (za wyjątkiem kosztów zakupu ciepła), ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.”

12.4. W § 99 (poprzedni § 100) w ust. 4 w treści zastępuje się zapis „§ 98 ust. 1, 3, 4 i 7” zapisem „§ 97 ust. 1, 3, 4, 6 i 7”.

12.5. W § 100 (poprzedni § 101) w ust. 1 w treści zastępuje się zapis „§ 98 ust. 1, 3, 4 i 7” zapisem „§ 97 ust. 1, 3, 4, 6 i 7”.

12.6. W § 100 (poprzedni § 101) w ust. 3 w treści zastępuje się zapis „§ 98 ust. 1, 3, 4 i 7” zapisem „§ 97 ust. 1, 3, 4, 6 i 7”.

12.7. W § 100 (poprzedni § 101) skreśla się dotychczasową treść ustępu nr 4 i nadaje mu się nowe brzmienie:

- „4. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju, są zaliczane według następującej kolejności:
- 1) zaległe odsetki,
  - 2) koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego,
  - 3) opłaty zaległe,
  - 4) opłaty bieżące.”

12.8. W § 100 (poprzedni § 101) skreśla się dotychczasową treść ustępu nr 6 i nadaje mu się nowe brzmienie:

- „6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 97 (nowy numer) ust. 1, 3, 4, 6 i 7, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.”

12.9. W § 100 (poprzedni § 101) po ustępie nr 6 dodaje się nowe ustępy nr 7 i nr 8 i nadaje im się brzmienie:

- „7. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 98 ust. 1, 3, 4, 6 i 7, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
8. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.”

12.10. W § 100 (poprzedni § 101) w związku z dodaniem po ustępie nr 6 nowego ustępu nr 7 i ustępu nr 8, dotychczasowy ustęp nr 7 otrzymuje kolejny nr 9.

### **13. ROZDZIAŁ 6. Wynajem lokali**

13.1. W związku ze skreśleniem § 58, kolejne paragrafy tego rozdziału oznaczają się w ten sposób, że dotychczasowy § 102 otrzymuje kolejny nr § 101 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

13.2. Zapis paragrafu Rozdziału 6 pozostawia się bez zmiany.

### **14.ROZDZIAŁ 7. Rozliczenie tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu**

14.1. W związku ze skreśleniem § 58, kolejne paragrafy tego rozdziału oznaczają się w ten sposób, że dotychczasowy § 103 otrzymuje kolejny nr § 102 i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

14.1. Zapis paragrafu Rozdziału 7 pozostawia się bez zmiany.

### **15. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

15.1. W związku ze skreśleniem § 58, kolejne paragrafy tego rozdziału oznaczają się w ten sposób, że dotychczasowy § 104 otrzymuje kolejny nr § 103

i dokonuje się dalszego przerachowania następnych paragrafów narastająco od początku Statutu.

15.2 Skreśla się dotychczasową treść § 106 (poprzedni § 107) i nadaje mu się nowe brzmienie:

„§ 106

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni z mocą obowiązywania od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.”

15.3 Skreśla się dotychczasową treść § 107 (poprzedni § 108) i nadaje mu się nowe brzmienie:

„§ 107

Z dniem zarejestrowania niniejszego Statutu traci moc Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków dnia 17 listopada 2007r.”

.....  
Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia

.....  
Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia