-projekt-

U c h w a ł a nr 12 / 2018

« części Walnego Zgromadzenia» nr 1 os. płk.St. Królickiego

z dnia 15.05.2018 r

w sprawie : **uchwalenia zmiany statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko**

**- Własnościowej w Kętach.**

Działając na podstawie art. 12 a, art. 38 § 1 pkt 10 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze ( jednolity tekst: Dz. U z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.) oraz § 113 pkt 10 Statutu Spółdzielni, Zebranie «części Walnego Zgromadzenia» nr 1 os. płk. St. Królickiego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach uchwala , co następuje :

§ 1

W statucie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach

1. § 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko -Własnościowa w Kętach zwana dalej „ Spółdzielnią”

2. Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.), zwaną dalej w skrócie „u.o.s.m”,
2. ustawy z dnia 16 września 1982 r.- Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.),
3. innych ustaw , niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

3. Nazwa skrócona Spółdzielni brzmi: „SML-W Kęty”

2) w § 3:

a) ust. 1, 2 i 4 otrzymują brzmienie:

„1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb

członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali

mieszkalnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb

gospodarczych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez

Spółdzielnię.”

„2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,

2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,

3) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych

i niemieszkalnych,

1. nabywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
2. działalność remontowo-budowlana, usługowa i handlowa.”

„4. Przedmiot działalności opisany w ust.2 Spółdzielnia realizuje poprzez:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków

spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali

mieszkalnych,

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków

odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się

w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

1. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
2. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
3. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
4. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
5. wynajmowanie lokali mieszkalnych,
6. wynajmowanie lokali użytkowych członkom Spółdzielni, innym osobom fizycznym i prawnym na zasadach rynkowych,
7. wydzierżawianie gruntów będących jej własnością lub w użytkowaniu wieczystym,

b) skreśla się ust. 5.”

3) dodaje się § 4 a w brzmieniu:

„§ 4 a

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celach określonych w § 3 ust. 4 pkt 1-4.
2. Spółdzielnia dopuszcza możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym jej członkami.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.”

4) pkt II otrzymuje brzmienie:

„II. Tryb i zasady powstawania członkostwa w Spółdzielni

oraz przyjęcie w poczet członków”

5) § 5 otrzymuje brzmienie:

„§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności

do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności

prawnych, której przysługuje:

1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
3. roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego,
4. roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności, „

2. Członkami 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.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

1. 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. Przepis art. 16 ustawy

- Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej

własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.”

6) § 6 otrzymuje 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.o.s.m, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.o.s.m, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art.15 ust.2 lub 3 u.o.s.m, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.o.s.m, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.o.s.m, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje z datą podjęcia uchwały przez Zarząd.

3. 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 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.

4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności

lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest

członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą

nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka

osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część

nie jest członkiem, stosuje się zasady, o których mowa w ust. 3.

5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej

członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy praw odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.”

7) skreśla się § 7,

8) § 8 otrzymuje brzmienie:

„§8

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni składa deklarację przystąpienia do Spółdzielni Mieszkaniowej

w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

1. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych lub mającej ograniczoną zdolność do takich czynności deklarację składa jej przedstawiciel ustawowy ( rodzice, opiekun, kurator).
2. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać: imię i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania i adres do korespondencji, adres lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało mu prawo, oraz ewentualne dane kontaktowe: numer telefonu i adres email.
3. W przypadku osób prawnych deklaracja powinna zawierać nazwę i siedzibę, numer wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym, NIP, Regon , adres do korespondencji oraz stwierdzenie- o jaki lokal ubiega się.
4. Przystępujący do Spółdzielni w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy

o budowę lokalu składa nadto pisemny wniosek.

1. Wszelkie zmiany danych członka Spółdzielni, pod rygorem nieważności należy zgłaszać pisemnie.”

9) w § 9 ust 2 otrzymuje brzmienie:

„ 2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie

pisemnej w terminie 7 dni od ich zaistnienia. W przypadku nie poinformowania

Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.”

10) § 10 otrzymuje brzmienie:

„§10

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi w formie pisemnej rejestr członków. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.
2. Rejestr członków zawiera:
3. imię i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
4. adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało mu prawo,
5. miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2,
6. PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
7. datę nabycia członkostwa,
8. datę przyjęcia w poczet członków
9. datę ustania członkostwa,
10. przyczyny wypowiedzenia i ustania członkostwa.”
11. § 11 otrzymuje brzmienie:

„§ 11

„1. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego

miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

2. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej

przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu

2 tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno

zawierać uzasadnienie.

1. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu

2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie, wnieść odwołanie

do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie

w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. Uchwala Rady Nadzorczej kończy

postępowanie przed organami Spółdzielni.

1. Nabycie członkostwa na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Zarząd stwierdza zapisem w protokole Zarządu, nadaje numer członkowski

oraz wpisuje do rejestru członków.”

12) skreśla się § 12.

13) § 13 otrzymuje brzmienie:

„§ 13

1.Osoby, które uzyskały członkostwo od dnia 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust. 9 u.o.s.m przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9 września 2017 roku, to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłaconego udziału.

3.W przypadku śmierci członka Spółdzielni spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłaconego udziału, pod warunkiem okazania oryginału dokumentu stanowiącego podstawę stwierdzenia nabycia spadku.

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

5.Spółdzielnia zwraca udziały, z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie 30 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.

6.Roszczenie o wypłatę udziału ulega przedawnieniu z upływem 3 lat od daty ustania członkostwa.

7.Wpisowe nie podlega zwrotowi.”

14) w § 14 ust.2 :

a) lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu- na warunkach określonych w niniejszym Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,

b) lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli

przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,”

c) dodaje się lit. ł w brzmieniu:

„ł) otrzymywania na podany adres e-mail, na jego pisemny wniosek lub wniosek właściciela lokalu mieszkalnego nie będącego członkiem Spółdzielni, wszelkiej korespondencji skierowanej do niego przez Spółdzielnię dotyczącej m.in.: praw i obowiązków związanych z przysługującym mu prawem do lokalu, informacji dotyczącej zmiany wysokości opłat z tytułu użytkowania lokalu lub z tytułu opłat za dostawę i odbiór mediów, a także wszelkich zawiadomień związanych z jego członkostwem w Spółdzielni, w tym zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w formie dokumentu elektronicznego.”

15) w § 14 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami

trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające

ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych

osobowych (j.t: Dz. U. z 2016 r. poz. 922 z późn. zm.) lub informacje stanowiące

tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia

16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (j.t. :Dz. U. z 2018 r. poz.

419), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych

w umowie.”

16) § 15 otrzymuje brzmienie:

„§15

Członek Spółdzielni jest obowiązany w szczególności:

1. stosować się do postanowień statutu i opartych na nim regulaminów

– a w szczególności Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców,

oraz uchwał organów Spółdzielni,

1. jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub

o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej

własności lokalu - wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej

wysokości,

1. regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości

określonej przez Spółdzielnię,

1. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie Spółdzielni,

1. zawiadamiać Spółdzielnię o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji

przystąpienia, o której mowa § 8 ust. 3 i 4 i we wniosku złożonym w związku

z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,

1. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
2. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
3. utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
4. zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałoby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
5. udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
6. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
7. po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
8. niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych

i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,

1. pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie,
2. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie

o ustanowienie prawa do lokalu,

1. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
2. zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania lub adresu

do korespondencji,

1. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia,
2. wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nabywające członkostwo z mocy ustawy oraz przyjmowane w poczet członków, właściciele lokali nie będący członkami, jak

i najemcy lokali mieszkalnych i zajmujący lokale mieszkalne bezumownie zobowiązani są do złożenia pisemnego oświadczenia o każdorazowej zmianie ilości osób zamieszkałych wraz z nimi w lokalu podając: imię i nazwisko, PESEL osób uprawnionych do lokalu i z nimi zamieszkałych oraz ewentualnie numer telefonu i adres e-mail osoby uprawnionej do lokalu.

1. Członek Spółdzielni lub właściciel lokalu mieszkalnego nie będący członkiem Spółdzielni, który złożył w siedzibie Spółdzielni pisemny wniosek o kierowanie do niego wszelkiej korespondencji ze strony Spółdzielni na wskazany adres mailowy jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie adresu

e-mail.”

17) § 16 otrzymuje brzmienie:

„§16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
2. wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu ze Spółdzielni,
3. śmierci członka Spółdzielni,
4. ustania osoby prawnej,
5. utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
6. zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
7. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,

2. 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 lokalu lub udziału w tym prawie,
5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
6. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.o.s.m,

3. Właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za

wypowiedzeniem.

4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli

lokali uchwały na podstawie art. 241 u.o.s.m, że w zakresie ich praw

i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie

przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

5. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności

ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu trzech miesięcy od wyodrębnienia ostatniego

lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli, że w zakresie ich

praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio

art. 26 u.o.s.m. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

6. 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 w oparciu o dokumentację członkostwa. Przepis ten stosuje się

odpowiednio do członka , który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu

lub lokali.

7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 2 pkt 1-6, Zarząd

Spółdzielni , na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie

członkostwa , na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole. Wpis ten

jest podstawą zmian w rejestrze członków.

8. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09. 2017 roku nie przysługiwało

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie

o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

9. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, o której mowa w ust. 8 o ustaniu

członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.”

18) §17 otrzymuje brzmienie:

„§ 17

1. Członek będący właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić

ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu,

w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone.Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.

1. Za zgodą Zarządu Spółdzielni, na pisemny wniosek występującego członka będącego właścicielem okres wypowiedzenia może zostać skrócony do

1 tygodnia i rozpocząć się w następnym dniu po dniu wystąpienia.

1. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej

wykreślenia z rejestru sądowego.

1. Skreślenia w rejestrze członków dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia okoliczności, o których mowa w ust. 4 i 5.”

19) przed § 18 wprowadza się pkt VI. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze,

20) §18 otrzymuje brzmienie:

„§ 18

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może

odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.”

21) § 19 otrzymuje brzmienie:

„ § 19

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członekmoże odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu

3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.”

22) § 20 otrzymuje brzmienie

„ § 20

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje

prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia

na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym

Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem

zebrania.

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu

wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się

odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.”

23) § 21 otrzymuje brzmienie:

„§ 21

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu

wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do

dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia,

w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczyć

dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia

przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym,

postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.”

24) § 22 otrzymuje brzmienie:

„§ 22

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek

może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.”

25) § 23 otrzymuje brzmienie:

„§ 23

1. Wnioski i skargi skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni

od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.

1. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.”

26) § 24 otrzymuje brzmienie:

„ § 24

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być

rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie

w terminie 14 dni.

1. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje

odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisma.

Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli

zostało złożone na co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.”

27) przed § 25 skreśla się pkt VI. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze,

28) skreśla się § 25 do § 29,

29) w § 30 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,”

30) skreśla się § 35 i § 36,

31) skreśla się pkt. IX Nabycie lokalu w drodze pierwszeństwa oraz § 37,

32) § 38 otrzymuje brzmienie:

„ § 38

1.W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Spółdzielnia z zastrzeżeniem ust 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

2.W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich, o których mowa w art. 2 ust. 5 u.o.s.m., Spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu. Do czasu wskazania osoby, która nabędzie prawo do lokalu koszty utrzymania lokalu ponoszą wszystkie jego osoby bliskie.

3.Ogłoszenie o przetargu winno nastąpić przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni – opatrzone datą umieszczenia na stronie – nie później niż na

3 tygodnie przed rozstrzygnięciem przetargu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu

umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz

której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

5.Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia

własności, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników

postępowania.

6.Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności

lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

7.Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.”

33) w § 39 skreśla się ust. 3,

34) dodaje się § 39a § 39b i § 39 c

„§39 a

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:

1) zamiana cywilna

2) zamiana spółdzielcza

2. Zamian cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu

oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi

osobami wymaga formy aktu notarialnego.”

„§39 b

1.Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub

między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

2.Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, niestanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi Statutu. „

„§39 c

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni a członkiem innej Spółdzielni

mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.

2.Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność

innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.”

35) §41 otrzymuje brzmienie:

„§ 41

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których

nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze

względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.

2. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

3.Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz inne opłaty związane z eksploatacją lokalu ustalone według zasad określonych w umowach i regulaminie najmu.

4..Zasady najmu lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5.Spółdzielnia może wydzierżawiać tereny.”

36) w § 42 ust. 1, 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„1.Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym

przeznaczeniu, wolne w sensie prawnym.”

„3. Wysokość opłat z tytułu najmu lokali użytkowych określa Zarząd.”

„4. Zasady najmu lokali użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.”

37) w § 43 ust 1, 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz której ustanawiane jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym Statucie.

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

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

38) § 44 otrzymuje brzmienie:

„§ 44

„1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

„2. Umowa, o której mowa w ust. 1 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) określenie lokalu, o prawo do którego członek się ubiega, w tym jego powierzchnię, rozkład i położenie,

5) określenie, że koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie- przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się lub Spółdzielnię.

4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu , gdy osoba ubiegająca się lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, określonych w ust 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.”

39) § 45 , § 46 § 47 otrzymują brzmienie:

„§ 45

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

2. 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 koszów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.”

„§ 46

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali – do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali – stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, zawieranych z osobą ubiegającą się, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę ubiegającą się zaliczek na poczet wymaganego wkładu.”

„§ 47

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego, tj. wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych osoby ubiegającej się na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd.

2. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, osoba ubiegająca się przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej. ”

40) § 49 otrzymuje brzmienie:

„§ 49

1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba, o której mowa wyżej staje się stroną umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. Osoba, o której mowa w ust 1, na zasadach określonych w ust 1-3 , staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokal mieszkalnego.”

41) § 50 i § 51 otrzymują brzmienie:

„§ 50

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. 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.o.s.m. „

„§ 51

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”.

42) § 52 otrzymuje brzmienie:

„§ 52

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art.11 u.o.s.m roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowę, o której mowa w ust 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie (lub przydziale lokalu) o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

4.W wypadku 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 roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, komu przypada lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w art. 4 ust. 1 u.o.s.m oraz w § 99 Statutu.

5. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się

w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.”

43) dodaje się §52 a i §52 b w brzmieniu:

„§52 a

1**.** Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.

2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.o.s.m, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do

lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat o których mowa w art. 4 ust 1 u.o.s.m

nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej

instancji, a jeżeli wniesiono apelację, przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni

uiści wszystkie zaległe opłaty.

4. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego albo obojga małżonków.

5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego lub obojga małżonków.”

„§52 b

Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą, przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu jest nieważna.

44) w § 53 ust 1, 2, 3 i 5 otrzymują brzmienie:

„1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu .”

„2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu .”

„3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, na zasadach określonych

w umowie o budowę lokalu .”

„5.W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 44 ust. 4 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu.”

45) dodaje się § 55 a w brzmieniu:

**„§** 55 a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 38 Statutu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na jego część zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust 2 u.o.s.m.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
3. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy

o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,

1. 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 wpłaty

pomimo nie opróżnienia lokalu.

1. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 99 Statutu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. 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 przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. „

46) skreśla się § 58

47) w § 59 :

a) dodaje się ust, 1 a w brzmieniu:

„1 a. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.”

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie::

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

48) w § 60 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3.Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności określonych w art. 1711 ust. 2 u.o.s.m i kosztów zaległych opłat określonych w § 99 oraz z tytułu obciążenia hipoteką a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.”

49) w § 61ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 1, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.”

50) w § 62 ust.1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 99 Statutu (w art. 4 ust 1, u.o.s.m,) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkałych, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.”

51) § 65 otrzymuje brzmienie:

„§ 65

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:
2. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
3. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
4. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
5. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
6. inne postanowienia określone w umowie.

2. Umowa taka 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 ustalać przeznaczenie budowanego lokalu.

3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

z przyczyn i na zasadach określonych w ust. 1, a także w przypadku niedotrzymania przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.”

52) § 66 otrzymuje brzmienie:

„§ 66

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 65 Statutu powstaje ekspektatywa własności.

2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.”

53) § 67 otrzymuje brzmienie:

„§ 67

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 65 Statutu,

w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.”

54) w § 72 ust.1 otrzymuje brzmienie:

„1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka, odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.”

55) w § 74 ust.2 otrzymuje brzmienie:

„2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.”

56) w § 75 ust 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.”

57 ) w § 77 ust 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.”

58) skreśla się pkt XVI Inne przypadki przeniesienia własności lokalu oraz § 79 i § 80,

59) w § 83 ust. 1, 2, 4, 5 i 6 otrzymują brzmienie:

„1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków

oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach są:

a) fundusz udziałowy

b) fundusz zasobowy,

c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,”

„ 2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w

życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień

09.09. 2017 roku.”

„4. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego

zasobów mieszkaniowych według planów gospodarczo- finansowych uchwalanych przez

Radę Nadzorczą.”

„5. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.”

„6. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu do czasu wyrównania stanu technicznego i termicznego wszystkich budynków.

60) w §85:

a) ust 1 otrzymuje brzmienie:

„1.W przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, wynik na tej działalności stanowi nadwyżkę lub stratę bilansową. Nadwyżka po pomniejszeniu o ustawowe obciążenia podatkowe, podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na:

a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,

b) zwiększenie funduszu remontowego,

c) zwiększenie funduszu zasobowego.

b) w ust 2 litera b otrzymuje brzmienie:

b) funduszu udziałowego, o którym mowa w§ 83 ust 2 Statutu „

61) w § 88 ust.5 otrzymuje brzmienie:

„ 5.Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta – jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu – wykłada się w lokalu Spółdzielni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.”

62) w§ 89 :

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„ 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie członków Spółdzielni

b) dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

4) nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami

tych nieruchomości. „

63) w § 92 litera h otrzymuje brzmienie:

„h) koszty centralnego ogrzewania „

64) w § 93 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:

a) koszty zarządu nieruchomością,

b) koszty centralnego ogrzewania,

c) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,

d) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,

e) koszty wywozu nieczystości stałych,

f) koszty ubezpieczenia budynku,

g) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,

h) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku

i) koszty sprzątania części wspólnych,

j) koszty remontów i konserwacji budynku

k) koszty remontów i konserwacji instalacji telewizji kablowej,

l) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,

ł) koszt remontów i konserwacji instalacji elektrycznej i odgromowej,

m) koszt remontów i konserwacji instalacji deszczowej,

n) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym.

o) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,

p) koszty podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi w nieruchomości przeznaczonej do wspólnego korzystania,

r) koszty podatku od nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, przeznaczonej do wspólnego korzystania,

s) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.”

65) § 97 i § 98 otrzymują brzmienie:

„§ 97

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.”

„§ 98

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

2. 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.

3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 2, następuje na piśmie, za potwierdzeniem odbioru przez gospodarzy budynków lub drogą email zgodnie z § 14 ust. 2 lit ł. W przypadku nieobecności członka Spółdzielni miejscem dostarczenia zawiadomienia jest skrzynka pocztowa EURO danego lokalu.

4. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 u.o.s.m. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust 1 a, art.31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 , stosuje się przepisy art. 24 1 ust 3 i 4 u.o.s.m.

6. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w § 97 ust 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust 4 :

1) ustaje członkostwo właścicieli lokali.

2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości

zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady

na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.

7. Przez pojęcie „ Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 6 , rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:

1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,

2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami fundusz remontowego.

8. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.”

66 )w § 99 ust 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat, o których mowa w ust. 1, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków z działalności Spółdzielni. Osoby te nabywają prawo do pożytków z działalności Spółdzielni od pierwszego dnia następnego miesiąca, po zawiadomieniu, o którym mowa w art.171 ust 6 u.o.s.m.

4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków i osoby nie będące członkami Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. W przypadku zmian opłat, które przeznaczone są na pokrycie kosztów od Spółdzielni niezależnych obowiązuje termin 14 dniowy powiadomienia o zmianie opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat dostarczane jest za potwierdzeniem odbioru przez gospodarzy budynku a w przypadku nieobecności, miejscem dostarczenia zawiadomienia jest skrzynka pocztowa EURO danego lokalu.

Osoba, która złożyła pisemny wniosek o powiadomienie jej listownie o zmianie wysokości opłat lub salda na inny adres niż adres lokalu, który jej przysługuje, ponosi koszty wysyłki listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru według obowiązujących urzędowych stawek opłat ustalonych przez Pocztę Polską. Zawiadomienie, o którym mowa wyżej może zostać wysłane drogą mailową po złożeniu wniosku, o którym mowa w §14 ust 2 lit. ł Statutu „

67) w § 109 i § 111 skreśla się ust. 2,

68) § 112 otrzymuje brzmienie:

„§ 112

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni będące najwyższym organem Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Kętach, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 odbywa się w częściach.

2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych «części Walnego Zgromadzenia» ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych «części Walnego Zgromadzenia». Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej «części Walnego Zgromadzenia». Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której «części Walnego Zgromadzenia» zamierza uczestniczyć.

3. Postanowienia statutu dotyczące zasad i trybu obradowania oraz podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie obowiązują w jednakowy sposób wszystkie części Walnego Zgromadzenia.

4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście, albo przez pełnomocnika

5. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

7. Pełnomocnictwo może być złożone przez członka Spółdzielni w biurze Zarządu Spółdzielni a przez pełnomocnika na Walnym Zgromadzeniu .

8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia, zgodnie z punktem programu Walnego Zgromadzenia lub jego części.

9. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in.: imię nazwisko członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa oraz jego adres w zasobach Spółdzielni, imię i nazwisko pełnomocnika oraz numer dowodu tożsamości, datę Walnego Zgromadzenia na którym pełnomocnik ma reprezentować członka, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach wskazanie na której część pełnomocnik ma reprezentować członka, datę udzielenia pełnomocnictwa, oraz powinno być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa. Pełnomocnik obowiązany jest przy złożeniu pełnomocnictwa do okazania dokumentu tożsamości.

10. Osoby prawne będące członkiem Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.

11. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie będące członkiem Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.

12. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych

udziałów.

13. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.”

69) § 113 pkt 14 otrzymuje brzmienie:

„14. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,”

70) skreśla się § 114,

71) w § 116 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.”

72) w **§** 117 ust 2, 3a i 4 otrzymują brzmienie:

„2.Zawiadomieniedostarczane jest członkom Spółdzielni imiennie na piśmie za potwierdzeniem odbioru przez gospodarzy budynków lub drogą e-mail zgodnie z §14 ust 2 lit. ł Statutu. W przypadku nieobecności członka Spółdzielni miejscem dostarczenia zawiadomienia o obradach Walnego Zgromadzenia lub jego części jest skrzynka pocztowa EURO danego lokalu, w stosunku do którego temu członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo albo prawo odrębnej własności. Dodatkowo informacje o Walnym Zgromadzeniu lub jego części wywiesza się w gablotach na klatkach schodowych, umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.”

„3a. Członkom zamieszkującym poza zasobami Spółdzielni zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub części Walnego Zgromadzenia wysyła się na podany adres doręczeń listem poleconym lub drogą email zgodnie z § 14 ust 2 lit ł statutu.”

4.Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej «części Walnego Zgromadzenia» – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej.”

73) w § 119 ust 1 otrzymuje brzmienie:

„1.Członkowie Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu lub «części Walnego Zgromadzenia» osobiście lub przez ustanowionego pełnomocnika. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.”

74) § 127 otrzymuje brzmienie:

„§ 127

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie lub «część Walnego Zgromadzenia» zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy- Prawo spółdzielcze i § 116 lub 117 Statutu,

2) sprawdzenie kompletności listy obecności członków Spółdzielni, ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,

3) sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw udzielonych przez osoby fizyczne - członków Spółdzielni,

4) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,

5) odczytanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów Spółdzielni i na zjazd delegatów związku, przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów,

6) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt.5 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.”

75) w § 142 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Przebieg obrad może być utrwalany poprzez nagrywanie dźwięku.”

76) w § 146 skreśla się pkt. 13 i 14,

77) w § 150 ust 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:

a) przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, właścicieli lokali,

b) podejmowanie czynności stwierdzenia: utraty, ustania oraz powstania członkostwa,

c) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni,

d) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

e) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

f) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,

g) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat, które podlegają uchwale Walnego Zgromadzenia,

h) zawieranie z członkami umów; o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o przeniesienie własności lokali,

i) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntu,

j) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,

k) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

l) udzielanie pełnomocnictw,

ł) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,

m) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,

n) odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 5-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę,

o) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji oraz z żądaniem wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

78) § 157 otrzymuje brzmienie:

„§ 157

Podział środków z funduszu remontowego prowadzi się solidarnie w ramach całej Spółdzielni

do czasu wyrównania stanu technicznego i termicznego wszystkich budynków.”

79) § 158 otrzymuje brzmienie:

„§ 158

Informacje o zakresie i częstotliwości utrzymania czystości wspólnych nieruchomości

Spółdzielni, Zarząd umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni /www.smlwkety.pl/.

§ 2

Przyjmuje się jednolity tekst Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko -Własnościowej w Kętach w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia wpisania zmian statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

za przyjęciem uchwały głosowało :

przeciw uchwale :

Sekretarz «części Walnego Zgromadzenia» Przewodniczący «części Walnego Zgromadzenia nr 1 nr 1

....................................... ...............................................