

NOWELIZACJA STATUTU

Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

1. § 7 ust.7 - w treści skreśla się zapis : „wysokość zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 29, „
2. . § 8 skreśla się
3. § 9 ust.1 pkt 5/ lit. a/ i b/ otrzymuje brzmienie : „Członkowi Spółdzielni przysługują: prawo do informacji, na które składa się:
a/ prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów
b/ prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przy uwzględnieniu prawnie chronionego interesu tychże osób i Spółdzielni,„
4. § 9 ust. 1 pkt 12 otrzymuje brzmienie: „Członkowi Spółdzielni przysługują:
żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.”
5. § 9 ust. 1 pkt 13 skreśla się .
6. § 9 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust.1 pkt.5, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd.”
7. § 9 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 lub ich otrzymaniem, zgłasza na piśmie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi pragnie się zapoznać lub otrzymać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni.”
8. § 10 pkt 3 - po słowach „lub budowlany” , dodaje się :“(dotyczy nabytego na rynku wtórnym własnościowego prawa do lokalu),”
- 9.Z § 10 skreśla się pkt 4.
10. W § 10 pkt 6 – po słowach : „regulować swe zobowiązania wobec Spółdzielni z innych tytułów”
dodaje się zapis: „niż opłaty eksploatacyjne i wpłaty na fundusz remontowy, a w szczególności związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.”
11. § 13 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Wpisowe wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązujące w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków, udział 500 zł, a udział małżonka członka 250 zł. Wpisowe nie podlega zwrotowi.”
- 12.§ 14 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy, określony według wartości rynkowej, ustalonej przez rzeczoznawcę.”

13. § 14 ust. 2 skreśla się .

14. § 14 ust. 3 skreśla się .

15. W § 14 ust. 5 otrzymuje brzmienie: *„Członek Spółdzielni, dokonując zbycia własnościowego prawa do lokalu, zbywa także wkład budowlany. Dopóki własnościowe prawo do lokalu nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne”*.

16. § 15 pkt 2 skreśla się .

17. W § 19 skreśla się ust. 1-4

18. W § 25 ust. 2 po słowach: *„, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia”* - dodaje się słowo : *„odrobnej”*

19. § 25 ust. 3 otrzymuje brzmienie: *„Spółdzielnia zawiera umowę w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobą uprawnioną.”*

20. W § 25 skreśla się ust. 4.

21. § 25 ust. 5 otrzymuje brzmienie: *„Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.”*

22. W § 25 skreśla się ust. 7 , 8 i 9.

23. § 27 skreśla się .

24. § 28 ust. 5 zdanie drugie otrzymuje treść : *„Obowiązki członków i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą .”*

25. W § 28 ust. 6 i 7 skreśla się .

26. § 29 ust.1 otrzymuje brzmienie: *„Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.”*

27. § 29 ust.2 otrzymuje brzmienie: *„Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymywaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.”*

28. § 29 ust. 3 otrzymuje brzmienie : „ *Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymywaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.*”

29. § 29 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „*Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymywaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.*”

30. § 29 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „*Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymywaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.3*”

31.. W § 29 ust. 6 zapis : „obejmują zwłaszcza” zastępuje się zapisem :” *obejmują w szczególności*”

32. W § 29 ust. 7 skreśla się

33. § 29 ust. 8 otrzymuje brzmienie: „*Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1-2 i 4-5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.*”

34. § 29 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „*Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.*”

35. § 29 ust. 10 otrzymuje brzmienie: „*Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości według szczegółowych zasad określonych w regulaminie:*

1/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4-5.

2/ ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z ust. 9 ; ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.”

36. § 29 ust.13 otrzymuje brzmienie : „*O zmianie opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu, od którego obowiązują zmienione opłaty, a zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni, termin zawiadomienia o zmianie wysokości opłat wynosi co najmniej 14 dni przed upływem miesiąca poprzedzającego ten termin. ,,*

37. § 29 ust. 17 otrzymuje brzmienie: „*Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.*”

38. W § 30 dodaje się pkt. 5 o treści : ” *wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.* ”

39. § 31 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „*Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.*”

40. W § 31 ust. 4 in fine skreśla się zapis :”*jako kandydata na członka*”

41. § 32 ust. 2 lit. c otrzymuje brzmienie: „ *c/ uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami powyżej 6 miesięcy związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach stanowiących mienie Spółdzielni.*”

42. § 33 ust. 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „ *b/ nie wpłacił w określonym terminie wkładu mieszkaniowego.*”

43. § 33 ust. 2 lit. h otrzymuje brzmienie: „*h/ zalega wobec Spółdzielni z zapłatą zobowiązań finansowych, w szczególności z tytułu opłat za używanie lokalu, ustawowych odsetek za zwłokę oraz opłat sądowych i komorniczych, a zadłużanie z powyższych tytułów przekracza sześciokrotny wymiar aktualnych opłat wobec Spółdzielni za używanie lokali, jeżeli nie można członkowi przypisać winy.*”

44. § 36 ust.1 otrzymuje brzmienie: „*W przypadku 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 uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu.*”

45. § 36 ust.2 otrzymuje brzmienie: „ *Wypłata osobie uprawnionej należności, której mowa w ust.1 z tytułu wygasłego prawa, następuje w terminie 7 dni od daty zawarcia z nabywcą prawa do lokalu umowy.*”

46. § 37 ust.2 skreśla się.

47. § 37 ust.3 otrzymuje brzmienie: „*Warunkiem wypłaty wartości własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli należność ta została ustalona w trybie przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 7 dni od daty zawarcia z nabywcą umowy.*”

48. § 38 ust.1 otrzymuje brzmienie: „*Rozliczenia z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu zwrotu rynkowej wartości prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.*”

49. § 38 ust.2 otrzymuje brzmienie: „Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka powinna być dokonana w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku. Warunkiem wypłaty powyższych kwot jest opróżnienie lokalu.”

50. § 38 ust.3 otrzymuje brzmienie:” Przy dokonywaniu wypłaty Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia swoich należności.”

51. Dodaje się § 38 (1) , który otrzymuje brzmienie :

„ 1.W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie §17 i §18 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa.

2.Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

3.Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 3 miesięcy od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

4.Za pisemną zgodą wszystkich osób uprawnionych do otrzymania w/wymienionej należności i osób zobowiązanych do wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego(lub jego części),Spółdzielnia na poczet wymaganego wkładu(lub jego części) zarachowuje figurujący na koncie danego prawa lokatorskiego zwaloryzowany, zgodnie z ust.1, wkład mieszkaniowy.”

52. § 39 ust.2 otrzymuje brzmienie: „Rozliczenie z tytułu udziału jest dokonywane na podstawie bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wypłata należności osobie wskazanej w deklaracji członkowskiej powinna nastąpić w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie.”

53. § 41 ust.5 otrzymuje brzmienie : „ W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.”

54. W § 42 skreśla się pkt.15.

55. § 43 ust.4 otrzymuje brzmienie: „W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi , Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.”

56. § 43 ust.6 o dotychczasowym brzmieniu: otrzymuje brzmienie: „Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.”

57. W § 43 dodaje się ust. 7 i 8 o brzmieniu:

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

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

58. § 44 otrzymuje brzmienie:

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

- członkowie Spółdzielni,

- 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. Zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru(z datą).

4. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków Spółdzielni.”

59. § 45 ust.1 zdanie drugie otrzymuje treść :”Walne Zgromadzenie, w następstwie przyjęcia zgłoszonego stosownego wniosku, może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpoznanie, określając jednocześnie termin, w jakim będą rozpatrywane, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.”

60. § 45 ust.2 otrzymuje brzmienie: „Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, tj. bierze się pod uwagę głosy „za” i „przeciw”, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawach i Statucie.”

61. W § 47 dodaje się drugie zdanie treści następującej :” Treść uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu podpisują Przewodniczący i Sekretarz.”

62. W § 48 po ust.5 dodaje się ust. 6 i 7 o brzmieniu

„6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą zawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Ustupujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeżeli nie pełnili funkcji członka Rady Nadzorczej przez 2 kolejne kadencje.”

63 .W § 51 ust.2 pkt.a otrzymuje treść:„badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych ”

64. W § 51 ust.10 otrzymuje treść :” uchwalanie regulaminów przewidzianych w Statucie oraz wynikających z potrzeb Spółdzielni „

65. W § 56 dodaje się ustępy 6 ,7 i 8 o treści następującej :

„6.Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

7. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej przypadające na wyodrębniony lokal ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.”

66. W § 57 ust. 1 pkt.4 otrzymuje oznaczenie :”fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.”

67. W § 57 ust. 2 otrzymuje brzmienie : „ Inne fundusze celowe , w ramach funduszy o których mowa w ust.1., mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.”

68. Dodaje się § 57(1) treści następującej :

„ 1. Fundusz remontowy powstaje z ;

a) odpisu w ciężar kosztów

b) podziału nadwyżki bilansowej (zysku bilansowego)

c) innych przychodów.

2. Fundusz remontowy dzieli się na :

a) sumę funduszy nieruchomości tworzonych z odpisu w ciężar kosztów tych nieruchomości,

b) funduszu wspólnego tworzonych z :-poddziału nadwyżki bilansowej (zysku bilansowego), odpisu w ciężar kosztów nieruchomości podejmujących wspólne zadania remontowe (np. kolorystyka budynków, wymiana instalacji, wymiana dźwigów osobowych, naprawa balkonów itp.)

3. Spółdzielnia prowadzi wyodrębniona dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

4. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany remontowo-finansowe gospodarki środkami funduszu wspólnego powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 3 lat licząc od 2010 roku lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia (np. kolorystyka bloków itp.)”

69. § 58 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „Nadwyżka bilansowa, pomniejszona o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych może być przeznaczona uchwałą Walnego Zgromadzenia na:

1/ zwiększenie funduszu remontowego wspólnego,

2/ pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni

3/ zwiększenie funduszu zasobowego.”

70. Do § 59 ust.1 dodaje się pkt 4 o treści:

„4/ fundusz remontowy mienia Spółdzielni.”

71. § 60 ust.1 otrzymuje brzmienie:

„Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami na podstawie rocznego planu finansowego zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą .”

72. § 60 ust.2 otrzymuje brzmienie: „W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustaw oraz zasady określone w innych przepisach obowiązujących Spółdzielnię i w regulaminie gospodarki finansowej uchwalonym przez Radę Nadzorczą, a także w regulaminach gospodarki kasowej i obiegu dokumentów księgowych uchwalonych przez Zarząd. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa „Zakładowy plan kont” zatwierdzony przez Zarząd.”

73. w § 60 w ust.5 zapis ;”na 14 dni „, zastępuje się zapisem: (...),, na 21 dni „(...)

74. § 62 skreśla się .

75. § 64 skreśla się.

Niniejsze zmiany Statutu zostały uchwalone Uchwałą nr 11/WZ/2010 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w dniu 11 czerwca 2010 r.