

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 1/2018 z dnia 18.08.2018 r. w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Bartoszycach

W Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Bartoszycach wprowadza się następujące zmiany:

1. w § 4 Statutu:

- a) ust. 2 skreśla się pkt 1 i 2,
- b) ust. 3 pkt 4 skreśla się,
- c) ust. 6 otrzymuje brzmienie: „ Spółdzielnia może budować także lokale mieszkalne przy wykorzystaniu kredytu ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego.”

2. w § 5 Statutu:

a) ust. od 1 do 5 otrzymują odpowiednio brzmienie:

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 prawa 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.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

b) po ust. 5 dodaje się ust. 6,7 i 8 w brzmieniu:

6. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, 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.

8. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

3. w § 6 Statutu:

a) ust. od 1 do 4 otrzymują odpowiednio brzmienie:

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., 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.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Członkostwo właścicieli lokali, którzy nabyli prawo odrębnej własności lokalu powstaje z chwilą złożenia w Spółdzielni deklaracji przyjęcia w poczet członków.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych do 8.09.2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

b) ust. od 5 do 7 skreśla się.

4. Po § 6 dodaje się § 6a w brzmieniu:

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej ekspektatywą własności:

Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentacji przyjmuje do wiadomości powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument przyjęcia do wiadomości powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą do dokonania zmian w rejestrze członków.

2. Przyjęcie w poczet członków osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu:

- 1) Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
- 2) Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
- 3) Deklaracja powinna zawierać:
 - imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
 - adres zamieszkania w odniesieniu do osób fizycznych, siedzibę osoby prawnej,

Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub posiadającą ograniczoną zdolność do takich czynności – deklarację podpisuje przedstawiciel ustawy.

5. w § 7 pkt 9 skreśla się,

6. w § 8 Statutu:

- a) pkt 3 skreśla się,
- b) pkt 4 otrzymuje brzmienie: „wnieść wkład mieszkaniowy, wkład budowlany lub garażowy.”
- c) w punkcie 6 po przecinku dodaje się „ w przypadku osób, których członkostwo powstaje w wyniku złożenia deklaracji.”

7. § 9 skreśla się,

8. w § 10 Statutu:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie: „ Przepisów ustawy prawo spółdzielcze dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.”,
- b) skreśla się ust. 2,3 i 4,

9. w § 11 ust. 6 określenie „własnościowe prawo do lokalu” zastępuje się określeniem „ prawo odrębnej własności lub ekspektatywa tego prawa” w odpowiednim przypadku.

10. § 12 Statutu:

- a) w ust. 1 zwrot „Członkowie Spółdzielni, którzy” zastępuje się określeniem „ Osoby, które”,
- b) w ust. 2 zwrot „ Członek ubiegający się” zastępuje się zwrotem „ Osoba ubiegająca się.”, użyte w zdaniu drugim tego ust. określenie „członek” zastępuje się zwrotem „ osoba, na rzecz której ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo” w odpowiednim przypadku,
- c) w ust. 3 zwrot „ Członek Spółdzielni ubiegający się” zastępuje się określeniem „Osoba ubiegająca się”, a użyte w zdaniu drugim tego ust. określenie „członek” zastępuje się zwrotem „ osoba, na rzecz której ma być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu” w odpowiednim przypadku.

11. w § 13 zawarte w ust. 4 i 6 zwroty „członek” zastępuje się określeniem „ osoba, na rzecz której ma być ustanowione prawo” w odpowiednim przypadku.

12. w § 14 Statutu:

- a) **ust. 1a otrzymuje brzmienie:** „W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.”
- b) **dodaje się ust. 2a w brzmieniu:** „ Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ u.s.m.;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.”
- c) **dodaje się ust. 4 w brzmieniu:** „ Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w Internecie, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.”

13. § 15 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „ zleceniu wykonania kolejnej wyceny i ponownym ogłoszeniu przetargu,”

14. w § 16 Statutu:

- a) **ust. 1 otrzymuje brzmienie:** „ W przypadku śmierci osoby, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.”
- b) **dodaje się ust. 1a w brzmieniu:** „ Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 36 Statutu”
- c) **ust. 2 otrzymuje brzmienie:** „W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób bliskich, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² u.s.m.”
- d) przywołane w ust. 3, 4, 5 i 6 odniesienie do zapisów „ust. 1” zastępuje się zapisem „ust. 2”

- e) użyte w ust. 5 określenie „członka Spółdzielni” zastępuje się zwrotem „ osoby, na rzecz której miało być ustanowione prawo”, a zwrot „ następnego członka, z którym” zastępuje się określeniem „ osobę, z którą”;
- f) w ust. 6 określenie „ nowy członek z którym” zastępuje się „osoba, z którą” w odpowiednim przypadku.;
- g) ust. 7 otrzymuje brzmienie: „ Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.”

15. § 16a Statutu:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie: „W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.”;
- b) ust. 2 otrzymuje brzmienie: „ Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.”
- c) ust. 3 otrzymuje brzmienie : „Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.”
- d) w ust. 4 po kropce dodaje się zdanie: „Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.”

16. w § 17 ust. 1 pkt 2 dodaje się po przecinku: „ a także prawo ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.”

17. § 18 Statutu:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.”
- b) w ust. 2 drugą część zadania po przecinku w brzmieniu „może być prawem istniejącym, jak również ustanowione po wejściu w życie ustawy” skreśla się.
- c) ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.”
- d) ust. 5 otrzymuje brzmienie: „ Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.”

18. § 19 Statutu:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie: „ Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo

zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 36 Statutu.”

b) ust. 2 skreśla się.

19. w § 20 Statutu:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie: „ Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka 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 :”
- b) ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „ 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,”

20. Po § 21 a dodaje się:

a) § 21 b w brzmieniu:

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie. W przypadku gdy przysługuje ono wspólnie małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie

odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ u.s.m;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

b) § 21 c w brzmieniu:

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
3. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

21. w § 22 Statutu:

- a) ust. 1 zdanie drugie i trzecie skreśla się,
- b) ust. 3,4,5,6 i 7 skreśla się.

22. w § 23:

- a) ust. 4 zdanie trzecie otrzymuje brzmienie: „Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu nie dłuższego niż 12 miesięcy, wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.”
- b) ust. 5 otrzymuje brzmienie: „Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.”

23. w § 24 ust. 1, 2 i ust. 4 pkt 2 skreśla się.

24. § 25 skreśla się.

25. § 26 Statutu:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie: „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 postanowienia określone w § 20 Statutu, w tym, że osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa wnosi wkład budowlany.”
- b) w ust. 3 skreśla się część zdania w brzmieniu: „ i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobierców lub nabywców.”

26. w § 26a Statutu:

- a) użyte w ust. 1 określenie „członka Spółdzielni” otrzymuje brzmienie: „osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu”
- b) użyte w ust. 2 określenie „członek Spółdzielni” otrzymuje brzmienie: „osoba, na rzecz której ma być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu”

27. w § 26b ust. 3 – po powołanym w tym ustępie art. 26 dodaje się „i art. 24¹”

28. w § 26c ust. 2 – termin 3 miesięcy zastępuje się terminem 2 miesięcy.

29. § 27 ust. 2 skreśla się.

30. w § 28 ust. 2 po zwrocie „członek Spółdzielni” dodaje się „ lub osoba niebędąca członkiem”

31. §§ 29,30,31,32 i 33 skreśla się.

32. w § 36:

- a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu: „ Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.”
- b) ust. 4 – zdanie drugie otrzymuje brzmienie: „Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 2.”
- c) ust. 9 otrzymuje brzmienie: „ Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze postępowania sądowego. Członkowie, którzy kwestionują zasadność opłat niezależnych od Spółdzielni ponoszą opłaty w zmienionej wysokości.”
- d) ust. 11 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „ ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m.; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.”
- e) użyte w ust. 8, 10 i 11 odniesienia do ust. 1 i 2 oznaczają „ ust. 1-2”

33. w § 37 Statutu:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 36 ust. 1-2, i 5 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wyposażenia nieruchomości w pojemniki na składowanie odpadów, utrzymania obudowy śmietnikowej, domofonów i innych urządzeń zamontowanych przez spółdzielnię, a także odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.”
- b) ust. 7 otrzymuje brzmienie: „Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej opłacają czynsz w wysokości wynikającej z oferty złożonej w postępowaniu przetargowym na najem lokalu, lub ustalonej indywidualnie przez Zarząd Spółdzielni.”
- c) w ust. 8 zdanie drugie skreśla się.
- d) ust. 9 otrzymuje brzmienie: „Za opłaty, o których mowa w § 36 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.”

34. W § 38 Statutu:

- a) **ust. 2** skreśla się zwrot „, oraz anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.”
- b) **ust. 7 i 8 skreśla się,**

35. § 39 otrzymuje brzmienie: „Członkostwo w Spółdzielni ustaje w skutek:

- 1) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.
- 2) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
- 3) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.”

36. W § 40 Statutu:

- a) **ust. 1 otrzymuje brzmienie:** „Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.”

- b) **ust. 2 otrzymuje brzmienie:** „Członkostwo ustaje na skutek wypowiedzenia dokonanego przez właściciela lokalu. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i złożone w Spółdzielni. Okres wypowiedzenia wynosi miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.”

- c) **ust. 3 otrzymuje brzmienie:** „Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały na podstawie art. 24¹ u.s.m. że w zakresie

ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały właścicieli lokali”

- d) **po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:** „Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.”

37. §§ 41, 42, 43, 44 i 47 skreśla się,

38. w § 48 Statutu:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie: „W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.”
- b) ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu 12 miesięcy na 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 o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 36 Statutu.”
- c) ust. 3 otrzymuje brzmienie: „W wypadku wygaśnięcia roszczeń, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2².u.s.m.”
- d) ust. 4-7 skreśla się,

39. § 49 skreśla się,

40. § 50 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.”

41. § 53 skreśla się,

42. Dział V Rozdział D otrzymuje nazwę: „Rozliczenia z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.”

43. w § 55 ust. 1 pkt 1 skreśla się zwrot „i udziału”,

44. § 57 ust. 1 pkt 1 skreśla się.

45. w § 60 ust. 5 dwukropek zastępuje się kropką, drugą część zdania w brzmieniu „ zasady zawierania umów o najem określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą” skreśla się.

46. w § 61 Statutu:

- a) ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za i przeciw

uchwale, głosy wstrzymujące dodaje się do głosów przeciw uchwale. Organy Spółdzielni mogą podejmować uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad, z zastrzeżeniem postanowień § 67 ust. 1.”

- b) ust. 7 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie: „Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście, albo przez pełnomocnika.”

47. w § 62 Statutu:

- a) w ust. 5 zdanie pierwsze, kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się „ i przedstawiciele związku rewizyjnego, do którego należy Spółdzielnia.”
- b) ust. 6 otrzymuje brzmienie: „ Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu członków osobiście, albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.”

48. § 64 pkt 9 skreśla się.

49. § 67 ust. 12 otrzymuje brzmienie: „ Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i odwołania członków Rady Nadzorczej.”

50. w § 69:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie: „ Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera Prezes Zarządu Spółdzielni lub Pełnomocnik Zarządu.”
- b) w ust. 2 zwrot „dwóch asesora” skreśla się,

51. § 70 ust. 6 otrzymuje brzmienie: „ Obowiązujące uchwały podaje się do wiadomości członków na stronie internetowej Spółdzielni, w terminie 7 dni od daty ostatniej części Walnego Zgromadzenia.”

52. w § 75 ust. 1 zdanie pierwsze, kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się : „, w dniu wyboru członków Rady Nadzorczej kolejnej kadencji.”

53. w § 77 ust. 1 skreśla się punkty: 19,20,24, 40 i 43.

54. § 93 Statutu:

- a) ust. 1 – liczbę 7 /siedmiu/ zastępuje się liczbą 5 /pięciu/,
b) ust. 6 skreśla się punkty: 3, 5, 7 i 10.
c) ust. 6 pkt 4 słowo „rejonu” zastępuje się słowem „osiedla”

55. § 95 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „fundusz zasobowy, w tym fundusz zasobów mieszkaniowych, Na fundusz zasobowy przeznaczają się kwoty roszczeń przedawnionych.”

56. § 99 skreśla się.