

(projekt)
Uchwała nr *
Walnego Zgromadzenia Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie
obradującego w dniach 21, 22, 23, 24, 25 maja 2018 r.

w sprawie: wprowadzenia zmian w Statucie Spółdzielni.

Działając na podstawie § 30 pkt 10 statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie postanawia:

§ 1

W statucie Spółdzielni wprowadza się następujące zmiany:

1. W § 5 skreśla się dotychczasowe brzmienie pkt. 2. Pkt. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. zarządza nieruchomościami, ”
2. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 9. § 9 otrzymuje 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”, lub****2. 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.**
 3. 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.
 4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
 5. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio
 6. 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, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni,
 7. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 zobowiązana jest w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3 do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - imię i nazwisko, a dla osoby prawnej nazwę firmy,
 - adres zamieszkania lub adres siedziby osoby prawnej,
 - PESEL dla osoby fizycznej,
 - adres i rodzaj lokalu do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
 - Regon i NIP oraz oznaczenie i nr wpisu do rejestru sądowego dla osoby prawnej, jeśli podlega rejestracji na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - adres do korespondencji, o ile nie pokrywa się z adresem zamieszkania,
 - imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,
 - osobę administrującą lokalem, jeżeli jest to osoba inna niż osoba, której przysługuje prawo do lokalu,

- zobowiązanie do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w kwestionariuszu,
- oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Spółdzielnię w zakresie niezbędnym do wykonania wzajemnych praw i obowiązków,
- ewentualnie numer telefonu lub adres e-mail do kontaktu ze Spółdzielnią.”

3. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 9¹. § 9¹ otrzymuje brzmienie:

„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.”

4. W § 10 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust. 1. Ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych deklarację składa jej przedstawiciel ustawowy.

Deklaracja powinna zawierać:

- imię i nazwisko, a dla osoby prawnej nazwę firmy,
- adres zamieszkania lub adres siedziby osoby prawnej,
- PESEL dla osoby fizycznej,
- adres i rodzaj lokalu do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
- Regon i NIP oraz oznaczenie i nr wpisu do rejestru sądowego dla osoby prawnej, jeśli podlega rejestracji na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
- adres do korespondencji, o ile nie pokrywa się z adresem zamieszkania,
- imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,
- osobę administrującą lokalem, jeżeli jest to osoba inna niż osoba której przysługuje prawo do lokalu,
- zobowiązanie do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji,
- oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Spółdzielnię w zakresie niezbędnym do wykonania wzajemnych praw i obowiązków.

Ponadto członek w deklaracji może wskazać numer telefonu lub adres e-mail do kontaktu ze Spółdzielnią.

W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się dotychczasowe dane za aktualne.”

5. W § 10 skreśla się ust. 3¹.

6. W § 10¹ skreśla się dotychczasowe brzmienie ust. 1. Ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający:

- numer członkowski,
- ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania,
- w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę,
- PESEL dla osoby fizycznej,
- adres i rodzaj lokalu do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
- Regon i NIP oraz oznaczenie i nr wpisu do rejestru sądowego dla osoby prawnej,
- adres do korespondencji, o ile nie pokrywa się z adresem zamieszkania,

- imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,
 - numer telefonu lub adres e-mail do kontaktu ze Spółdzielnią,
 - wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - zmiany danych w tym zakresie,
 - wysokość zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 64¹¹,
 - datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.”
7. Skreśla się § 11.
8. Skreśla się § 15.
9. W § 16 w ust. 1 w pkt. 18 skreśla się ppkt. d).
10. W § 17 skreśla się dotychczasowe brzmienie pkt. 2. Pkt. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka oraz o zmianie danych o których mowa w § 9 ust. 7.”
11. W § 17 skreśla się pkt. 3.
12. W § 17 skreśla się dotychczasowe brzmienie pkt. 4. Pkt. 4 otrzymuje brzmienie:
„4. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,”
13. W § 17 skreśla się pkt. 7.
14. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 18. § 18 otrzymuje brzmienie:
„Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
1) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 19,
2) wystąpienia członka będącego właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego,
3) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
4) likwidacji Spółdzielni.”
15. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 19. § 19 otrzymuje brzmienie:
„1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m..
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 u.s.m.,
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.”
16. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 20. § 20 otrzymuje brzmienie:
„1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w § 96, może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i upływa ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego następnego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.”
17. Skreśla się § 21.
18. Skreśla się § 23.
19. Skreśla się § 23¹.
20. W § 24 skreśla się ust. 1, 2, 3, 5.
21. W § 27 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust. 3. Ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, z zastrzeżeniem, że uchwałę Walnego Zgromadzenia, we wszystkich sprawach, uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.”

22. W § 27 po ust. 3 dodaje się ust. 3¹ o brzmieniu:

„3¹. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez Walne Zgromadzenie oraz przy wyborach członków Rady Nadzorczej uwzględnia się wszystkich biorących udział w głosowaniu. Za biorących udział w głosowaniu uważa się tych uczestników Walnego Zgromadzenia którzy oddali głos „za”, „przeciw” lub „wstrzymali się od głosu”.

23. W § 28 w ust. 3 skreśla się drugie i trzecie zdanie.

24. W § 35 dodaje się ust. 1¹ o brzmieniu:

„1¹. Po otwarciu poszczególnych części Walnego Zgromadzenia przedstawiciel Zarządu Spółdzielni odczytuje listę pełnomocnictw.”

25. W § 43 w ust.1 skreśla się pkt. 17.

26. W § 43 w ust.1 skreśla się pkt. 18.

27. W § 43 w ust.1 skreśla się pkt. 23.

28. W § 49 w ust.3 skreśla się trzecie zdanie.

29. W § 61 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.2. Ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na:
1)zwiększenie funduszu zasobowego,
2)zwiększenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
3)działalność społeczną, oświatową i kulturalną.”

30. W § 62 w ust.1 skreśla się pkt. 2.

31. Skreśla się § 64.

32. W § 64¹ skreśla ust.4.

33. W § 64⁶ skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.2. Ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.”

34. W § 64¹⁰ skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.2. Ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych”.

35. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 65. § 65 otrzymuje brzmienie:

„Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.”

36. Skreśla się § 65¹.

37. Skreśla się § 65².

38. Skreśla się § 66.

39. Skreśla się § 67¹.

40. W § 68 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.1. Ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. 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.”

41. W § 68 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.4. Ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.”

42. W § 68 skreśla ust. 7.

43. W § 68 skreśla ust. 8.

44. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 68¹. § 68¹otrzymuje brzmienie:

„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.”

45. W § 69 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.1. Ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz położenia i powierzchni ewentualnych pomieszczeń przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.”

46. W § 69 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.2. Ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w ust. 1 lub Spółdzielnię.”

47. W § 69 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.3. Ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w ust. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.”

48. W § 69 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.5. Ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. 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. 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 jego lokal.”

49. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 70. § 70 otrzymuje brzmienie:

- „1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa 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.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom bliskim, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, która ubiegała się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.”

50. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 70¹. § 70¹ otrzymuje brzmienie:

„Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:

- 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
- 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.”

51. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 70². § 70² otrzymuje brzmienie:

- „1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 64¹¹, 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 § 64¹¹, 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 uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
2. 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.
3. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 68¹ 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.
5. 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 § 68¹,
 - 2) osoba, o której mowa w § 70, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.”

52. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 71. § 71 otrzymuje brzmienie:

„Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 64¹¹ ust. 1.”

53. W § 72 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.1. Ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.”

54. W § 72 skreśla się ust.2.

55. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 73. § 73 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 70² statutu, roszczenia o zawarcie umowy

o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i w § 70 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 § 64¹¹ ust. 1."

56. Skreśla się § 73¹.

57. W § 75 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.2. Ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej Spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do Spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.”

58. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 76. § 76 otrzymuje brzmienie:

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

59. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 90. § 90 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:

- 1) 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,
- 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 rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej i założenia księgi wieczystej,
- 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.”

60. W § 91 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.2. Ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.”

61. W § 92 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.1. Ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 90.”

62. W § 92 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.2. Ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 90 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 90, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności

lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.”

63. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 92¹. § 92¹ otrzymuje brzmienie:
 „Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.”
64. W § 93 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.1. Ust. 1 otrzymuje brzmienie:
 „1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 90 albo nabywcy ekspektatywu własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.”
65. W § 93 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.2. Ust. 2 otrzymuje brzmienie:
 „2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osoby, o której mowa w § 90, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.”
66. W § 94 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust.1. Ust. 1 otrzymuje brzmienie:
 „1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.”
67. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 104. § 104 otrzymuje brzmienie:
 „Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.”
68. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 105. § 105 otrzymuje brzmienie:
 „Jeśli wskutek nie wniesienia przez osoby, o których mowa w § 104 w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, osoby te ponoszą pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez nich wpłat na wkład.”
69. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 107. § 107 otrzymuje brzmienie:
 „Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 104, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.”
70. W § 108¹ skreśla się dotychczasowe brzmienie ust. 2. Ust. 2 otrzymuje brzmienie:
 „2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona osobie, o której mowa w § 104, a jeśli okaże się niższy osoba ta powinna dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.”
71. Skreśla się § 109.
72. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 111. § 111 otrzymuje brzmienie:
 „Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.”
73. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 114. § 114 otrzymuje brzmienie:
 „1. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
 2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie osoby, o której mowa w § 104 Spółdzielnia zwraca tej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy lub jego wniesioną część, w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez osobę, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.”

74. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 118. § 118 otrzymuje brzmienie:
- „1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę o której mowa w § 90, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
 2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany lub jego wniesioną część, w terminie 30 dni od rozwiązania umowy.
 3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie osoby o której mowa w § 90, Spółdzielnia zwraca tej osobie wniesiony wkład budowlany lub jego wniesioną część, w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez osobę, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.”
75. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 119. § 119 otrzymuje brzmienie:
- „Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.”
76. Skreśla się dotychczasowe brzmienie Rozdziału 2 Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”.
77. Skreśla się § 120¹.
78. Skreśla się § 120².
79. W § 120³ skreśla się dotychczasowe brzmienie ust. 3. Ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.”
80. W § 120³ skreśla się ust. 4.
81. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 120⁴. § 120⁴ otrzymuje brzmienie:
- „1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 69 ust. 1 pkt.1 statutu.
 2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 64¹¹ statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 4. 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.”
82. Skreśla się § 120⁵.
83. Skreśla się § 120⁶.
84. W § 127¹ skreśla się dotychczasowe brzmienie ust. 2. Ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.’

85. Skreśla się § 129.

86. W § 131 skreśla się ust. 2.

87. W § 133 w ust. 3 po słowach „§ 131 ust. 1” skreśla się słowa: „**pkt. 2**”.

88. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 136. § 136 otrzymuje brzmienie:

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

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,**
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 64¹¹ statutu.”**

89. W § 137 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust. 1. Ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,**
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 64¹¹ statutu.”**

90. Skreśla się dotychczasowe brzmienie § 138. § 138 otrzymuje brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,**
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.**

- 1. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.**
- 2. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.**
- 3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.**
- 4. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.**
- 5. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.**
- 6. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.**
- 7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.**
- 8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.”**

91. W § 144 skreśla się dotychczasowe brzmienie ust. 2. Ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Określenie „osoba bliska” oznacza: zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.”

92. W § 144 skreśla się ust. 5.

93. W § 144 skreśla się ust. 6.

94. W § 144 skreśla się ust. 7.

§ 2

Pozostałe postanowienia statutu pozostają bez zmian.

§ 3

Postanowienia uchwały dotyczące zmian w statucie wchodzi w życie z dniem zarejestrowania ich przez sąd rejestrowy.

W głosowaniu wzięło udział członków

Wyniki głosowania:

za uchwałą ...

przeciw uchwale ..

Oddano głosów za i przeciw uchwale łącznie ...

Wymagana większość 2/3 głosów wynosi ...

* - wypełnia Kolegium