

UCHWAŁA numer 6/WZ/2021
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy”
z dnia 27 października 2021 roku
w sprawie zmiany statutu

Na podstawie art.38 §1 pkt 10 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (*ji.t. Dz.U. z 2021 r. poz.648*) w związku z art.1 ust.7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (*ji.t. Dz.U. z 2021 r. poz.1208*) oraz na podstawie §32 pkt 9 statutu uchwała się, co następuje:

§1. W statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” dokonuje się następujących zmian:

1) w §4:

a) ust.1 otrzymuje następujące brzmienie:

„1. Według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (*będący przeważającym przedmiotem działalności*).....(PKD 68.20.Z);
- 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie..... (PKD 68.32.Z).”;

b) po ust.1 dodaje się ust.1a w następującym brzmieniu:

„1a. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:

- 1) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w imieniu i w interesie swoich członków oraz zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
- 2) zawieranie umów z członkami Spółdzielni oraz z innymi uprawnionymi osobami o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
- 3) wynajem lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu należących do Spółdzielni.”;

2) §5 i §6 otrzymują następujące brzmienie:

„§5. 1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 2) 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 prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.

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 jej członków po spełnieniu warunków, o których mowa w ust.7. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia ekspektatywy własności;
- 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

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. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet jej członków pod warunkiem złożenia deklaracji członkowskiej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę.

§6. 1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2. W zakresie ustalonym postanowieniami statutu członkowi przysługuje prawo:
 - 1) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków we wszystkich sprawach związanych z jej działalnością;
 - 2) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika oraz prawo żądania jego zwołania w trybie przewidzianym w statucie lub umieszczenia oznaczonych spraw w jego porządku obrad;
 - 3) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
 - 4) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przy czym koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie;
 - 5) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
 - 6) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 7) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni;
 - 8) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat miesięcznych z tytułu korzystania z lokalu oraz kwestionowania wysokości zmiany tych opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej;
 - 9) żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu;
 - 10) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 11) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
 - 12) otrzymania zaświadczenia o przysługującym mu prawie do lokalu, w tym o stanie lokalu, jego wielkości i wartości,

- 13) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia niezgodnych z prawem lub statutem bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka.”;
- 3) w §7 dotychczasowe oznaczenie punktów cyframi z kropką zastępuje się oznaczeniem cyfrowym z nawiasem rozpoczynając każdy z nich małą literą i w tak oznaczonym:
- a) pkt 1 skreśla się,
 - b) pkt 5 lit.d skreśla się;
- 4) §8 ust.4 i ust.5 skreśla się;
- 5) tytuł rozdziału III skreśla się;
- 6) §9 i §10 skreśla się;
- 7) w §13:
- a) w ust.1 skreśla się wyrazy „wraz z grzejnikami”;
 - b) ust.3 otrzymuje następujące brzmienie:
„3. Koszty naprawy uszkodzeń powstałych z winy członka lub innych osób zamieszkałych w jego lokalu obciążają członka Spółdzielni.”;
- 8) w §15:
- a) ust.1 otrzymuje następujące brzmienie:
„1. 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, w tym terenów zielonych, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.”;
 - b) w ust.11 zdanie pierwsze otrzymuje następujące brzmienie: **„W przypadku zaległości w uiszczaniu opłat, o których mowa w ust.1-4 przekraczających trzydzieści dni, Zarząd może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.”;**
- 9) §18 skreśla się;
- 10) po §18 dodaje się nowy §18a w następującym brzmieniu:
„§18a. Do właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni postanowienia §12 ust.1, ust.3 i ust.4 oraz §13 ust.2 – ust.4 stosuje się odpowiednio.”;
- 11) §19 i §20 otrzymują następujące brzmienie:
„§19. 1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą zbycia:
- 1) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 2) prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie.
- 2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art.24¹ ust.1 i art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**
- 3. Jeżeli członkowi Spółdzielni przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.**
- §20. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może z niej wystąpić za jednogłosem wypowiedzeniem.”;**
- 12) §21, §22, §23, §24 i §25 skreśla się;
- 13) §28 otrzymuje następujące brzmienie:
„§28. 1. W przypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 (sześciu) miesięcy od daty wygaśnięcia.
 3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość rynkową nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu obciążenia hipoteką oraz niewniesioną przez osobę, której przysługiwał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego.
 4. Wartość rynkową, o której mowa w ust.3 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
 5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej, o której mowa w ust.3 jest opróżnienie lokalu.”;
- 14) w §32:
- a) w pkt 2 wyraz „bilansu” zastępuje się wyrazami „sprawozdań finansowych”;
 - b) w pkt 11 skreśla się wyrazy „Walnego Zgromadzenia i”;
- 15) w §33:
- a) ust.3 w zdaniu pierwszym kropkę na końcu zdania zastępuje się przecinkiem i dopisuje się następujące wyrazy: „a także emailem w przypadku członków, którzy złożyli w Spółdzielni dyspozycję do dokonywania doręczeń w tej formie”;
 - b) ust.5 w zdaniu drugim po wyrazach: „tablicach informacyjnych” dopisuje się następujące wyrazy: „a także emailem w przypadku członków, którzy złożyli w Spółdzielni dyspozycję do dokonywania doręczeń w tej formie”;
- 16) w §34 w zdaniu pierwszym po wyrazach: „skrzynce odbiorczej” dopisuje się następujące wyrazy: „a także emailem w przypadku członków, którzy złożyli w Spółdzielni dyspozycję do dokonywania doręczeń w tej formie”;
- 17) §37 skreśla się;
- 18) §39 ust.2 otrzymuje następujące brzmienie:
- „2. Rada składa się z pięciu do dziewięciu członków, przy czym w przypadku wybrania do Rady Nadzorczej więcej niż pięciu członków, liczba członków aktualnie sprawujących mandat powyżej tej liczby stanowi statutową liczbę członków od której oblicza się obecność członków tej Rady niezbędną do podjęcia ważnej uchwały. Statutowa liczba członków nie może być niższa niż pięć.”;
- 19) §40 ust.1 – ust.4 otrzymuje następujące brzmienie:
- „1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 (trzy) lata.
 2. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres kadencji Rady.
 3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji Rady Nadzorczej wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
 4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 (dwie) kolejne kadencje Rady Nadzorczej.”;
- 20) w §41 dotychczasowe oznaczenie punktów literami zastępuje się oznaczeniem cyfrowym i w tak oznaczonym:
- a) pkt 1 skreśla się wyraz „rocznych”,
 - b) pkt 6 i pkt 11 skreśla się;
- 21) §43 otrzymuje następujące brzmienie:
- „§43. Rada Nadzorcza może powoływać ze swojego grona komisje stałe lub czasowe.”;
- 22) §44 skreśla się;
- 23) §45 otrzymuje następujące brzmienie:

„§45. Regulamin Rady określa tryb obradowania i podejmowania uchwał, powołania komisji stałych lub czasowych i inne sprawy organizacyjne Rady.”;

- 24) §46 ust.2 otrzymuje następujące brzmienie:
„2. Zarząd składa się z trzech osób.”;
- 25) §47 ust.1 otrzymuje następujące brzmienie:
„1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni.”;
- 26) §51 skreśla się;
- 27) w §53 ust.1 skreśla się wyraz „*udziałowego*”;
- 28) §54 ust.2 skreśla się;
- 29) w §56 ust.2 wyraz „*obrachunkowym*” zastępuje się wyrazem „**obrotowym**”;
- 30) §58 i §59 skreśla się.

§2. Zarząd, w terminie trzydziestu dni licząc od dnia podjęcia tej uchwały, sporządzi jednolity tekst statutu i przedłoży Krajowemu Rejestrowi Sądowemu wniosek o ujawnienie zmian statutu w rejestrze przedsiębiorców tegoż Rejestru. Do wniosku tego Zarząd dołączy wszelkie wymagane dokumenty, w tym odpis tej uchwały oraz jednolity tekst statutu zawierający również zmiany uchwałą tą wprowadzone.

§3. Uchwała wchodzi w życie z dniem ujawnienia zmiany statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.