

PORÓWNANIE POSTANOWIEŃ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

CZEŚĆ I

ZMIANY WYNIKAJĄCE Z NOWELIZACJI USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

Uzasadnienie: ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych została zmieniona ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, która weszła w życie w dniu 9 września 2017 roku. Głównym założeniem tej ustawy jest powiązanie stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z posiadaniem prawa do lokalu. Taka zmiana wymusza zmianę szeregu postanowień Statutu. Członkostwo w spółdzielni nabywane jest z mocy prawa, po spełnieniu się określonego zdarzenia prawnego, więc Statut wymagał w tym zakresie zmiany. Ustawodawca nałożył obowiązek na spółdzielnie dopasowania postanowień statutów, tak aby były zgodne z ustawą. W tym celu wyznaczył termin 12 miesięcy liczony od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku, to jest od dnia 9 września 2017 roku.

Lp.	Treść obowiązujących postanowień Statutu.	Treść proponowanych postanowień.
§ 3	<p>§ 3.</p> <p>1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych, jeśli odpowiadają wymogom określonym w Statucie.</p> <p>2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby</p>	<p>§ 3.</p> <p>1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:</p> <p>1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;</p> <p>2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.</p> <p>2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do</p>

PORÓWNANIE POSTANOWIEŃ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

	<p>spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.</p> <p>3. Członkami Spółdzielni mogą być osoby prawne, jeśli odpowiadają wymogom określonym w Statucie.</p>	<p>lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.</p> <p>3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.</p> <p>4. Postanowienia ust. 1 oraz 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego w ramach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.</p>
§ 4.	<p>§ 4.</p> <p>1. O członkostwo w Spółdzielni mogą ubiegać się:</p> <ol style="list-style-type: none">1) małżonek członka Spółdzielni;2) były małżonek członka Spółdzielni, któremu prawo do lokalu, prawo ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego albo ekspektatywa przypadła w wyniku podziału sądowego albo umownego;3) właściciel spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;4) właściciel odrębnej własności lokalu;5) właściciel ułamkowego udziału we współwłasności garażu	<p>§ 4.</p> <p>1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:</p> <ol style="list-style-type: none">1) nabycia ekspektatywy własności;2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

PORÓWNANIE POSTANOWIEŃ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

<p>wielostanowiskowego;</p> <p>6) nabywca ekspektatywy odrębnej własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.</p> <p>2. Spółdzielnia jest zobowiązana do przyjęcia w poczet członków osób wymienionych w ust. 1.</p>	<p>2. 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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.</p>
<p>3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o przyznaniu tego prawa rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu 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</p>	<p>3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu 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</p>

PORÓWNANIE POSTANOWIENÍ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

	uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
<p>§ 5.</p> <p>1. Osoby przystępujące do Spółdzielni stają się członkami z chwilą ich przyjęcia przez Spółdzielnię.</p> <p>2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej oraz podpisana przez osobę przystępującą do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko (nazwę) oraz miejsce zamieszkania (siedzibę) osoby przystępującej, liczbę zadeklarowanych udziałów. Osoba przystępująca do Spółdzielni może w deklaracji członkowskiej, a członek w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia jest obowiązana po jego śmierci wypłacić udziały.</p> <p>3. Organem Spółdzielni uprawnionym do przyjmowania członków jest Zarząd Spółdzielni.</p> <p>4. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisanymi dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.</p>	<p>§ 5.</p> <p>1. Osoby wskazane w § 4. ust. 1 stają się członkami Spółdzielni z chwilą dokonania czynności prawnej lub ziszczenia się zdarzenia, opisanych w § 4. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może stać się członkiem Spółdzielni z chwilą przyjęcia jej przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.</p> <p>2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej oraz podpisana przez osobę przystępującą do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko (nazwę) oraz miejsce zamieszkania (siedzibę) osoby przystępującej. Osoba przystępująca do Spółdzielni może w deklaracji członkowskiej, a członek w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia jest obowiązana po jego śmierci wypłacić udziały.</p> <p>3. Organem Spółdzielni uprawnionym do przyjmowania członków jest Zarząd Spółdzielni.</p> <p>4. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisanymi dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.</p>

PORÓWNANIE POSTANOWIEŃ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

	<p>Postanowienie to obowiązuje również przy zmianie danych dotyczących zadeklarowanych udziałów.</p> <p>5. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zainteresowana osoba powinna być zawiadomiona pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały.</p> <p>6. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 6 tygodni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie.</p>	<p>5. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zainteresowana osoba powinna być zawiadomiona pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały.</p> <p>6. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 6 tygodni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie.</p>
<p>§ 9.</p>	<p>Członkowie Spółdzielni są zobowiązani:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni oraz przepisów prawa i zasad współzycia społecznego; 2) dbać o dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej majątku i o jego zabezpieczenie; 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały; 4) wnieść wkład budowlany - dotyczy członków, którzy zawarli umowę ze Spółdzielnią w związku z prowadzoną inwestycją; 	<p>§ 9.</p> <p>Członkowie Spółdzielni są zobowiązani:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni oraz przepisów prawa i zasad współzycia społecznego; 2) dbać o dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej majątku i o jego zabezpieczenie; 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały; 4) wnieść wkład budowlany - dotyczy członków, którzy zawarli umowę ze Spółdzielnią w związku z prowadzoną inwestycją; 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości

PORÓWNANIE POSTANOWIEŃ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

	<p>5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;</p> <p>6) zawiadamić Spółdzielnię o zmianie danych zamieszczonych w deklaracji członkowskiej i liczbie osób zamieszkałych w lokalu;</p> <p>7) uiszczać terminowo należne opłaty;</p> <p>8) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi budynku określonymi przez prawo budowlane oraz regulamin użytkowania lokali;</p> <p>9) zachować w tajemnicy uzyskane ze Spółdzielni informacje, które podlegają ochronie ze względu na prywatność osoby fizycznej lub tajemnicę przedsiębiorcy;</p> <p>10) wypełniać inne obowiązki przewidziane w ustawach, Statucie i regulaminach Spółdzielni.</p>	<p>zadeklarowanych udziałów;</p> <p>6) zawiadamić Spółdzielnię o zmianie danych zamieszczonych w deklaracji członkowskiej i liczbie osób zamieszkałych w lokalu;</p> <p>7) uiszczać terminowo należne opłaty;</p> <p>8) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi budynku określonymi przez prawo budowlane oraz regulamin użytkowania lokali;</p> <p>9) zachować w tajemnicy uzyskane ze Spółdzielni informacje, które podlegają ochronie ze względu na prywatność osoby fizycznej lub tajemnicę przedsiębiorcy;</p> <p>10) wypełniać inne obowiązki przewidziane w ustawach, Statucie i regulaminach Spółdzielni.</p>
<p>§ 10.</p>	<p>§ 10.</p> <p>1. Wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, a dla współmałżonka i spadkobierców członka 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę.</p> <p>2. Udział wynosi 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.</p> <p>3. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest zobowiązany zadeklarować co najmniej 1 udział, ubiegający się o lokal użytkowy co najmniej 50 udziałów, a o miejsce w garażu wielostanowiskowym co najmniej 10 udziałów.</p>	<p>Usunięty w całości</p>

PORÓWNANIE POSTANOWIEŃ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

	4. Członek jest zobowiązany wpłacić wpisowe oraz zadeklarowane udziały w terminie 1 miesiąca od dnia zawiadomienia go o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni. Niewpłacenie wpisowego lub udziału może być powodem do wykreślenia z rejestru członków.	
§ 14.	<p>§ 14.</p> <p>Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:</p> <ol style="list-style-type: none">1) śmierci osoby fizycznej będącej członkiem;2) ustania osoby prawnej będącej członkiem;3) wystąpienia członka ze Spółdzielni;4) pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie;5) wykreślenia Spółdzielni z rejestru sądowego.	<p>§ 14.</p> <p>Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:</p> <ol style="list-style-type: none">1) śmierci osoby fizycznej będącej członkiem;2) wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego osoby prawnej będącej członkiem;3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;4) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,6) rozwiązania umowy o budowę lokalu,7) powstania wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie uchwały właścicieli posiadających większościowy udział w nieruchomości wspólnej lub wyodrębnienia na własność ostatniego lokalu w danym budynku.
§ 16.	<p>§ 16.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni z zachowaniem terminu wypowiedzenia.2. Wypowiedzenie powinno być dokonane, pod rygorem	<ol style="list-style-type: none">1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni z zachowaniem terminu wypowiedzenia.2. Wypowiedzenie powinno być dokonane, pod rygorem nieważności, w

PORÓWNANIE POSTANOWIEŃ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

	nieważności, w formie pisemnej.	formie pisemnej.
	<p>3. Terminem wypowiedzenia jest ostatni dzień każdego miesiąca.</p> <p>4. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca następującego po terminie wypowiedzenia.</p> <p>5. Za datę wygaśnięcia członkostwa uważa się następujący dzień po upływie okresu wypowiedzenia.</p>	<p>3. Terminem wypowiedzenia jest ostatni dzień każdego miesiąca.</p> <p>4. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca następującego po terminie wypowiedzenia.</p> <p>5. Za datę wygaśnięcia członkostwa uważa się następujący dzień po upływie okresu wypowiedzenia</p>
§ 23	<p>§ 23.</p> <p>1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.</p> <p>2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu albo równowartości własnościowego prawa do lokalu jest nieważne.</p> <p>3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego</p>	<p>§ 23.</p> <p>1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.</p> <p>2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu albo równowartości własnościowego prawa do lokalu jest nieważne.</p> <p>3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.</p>

PORÓWNANIE POSTANOWIEŃ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

	<p>prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.</p>	<p>Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.</p>
§ 33.	<p>§ 33.</p> <p>1. W przypadku realizacji zadania inwestycyjnego Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.</p> <p>2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.</p>	<p>§ 33.</p> <p>1. W przypadku realizacji zadania inwestycyjnego Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.</p> <p>2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.</p>
§ 34.	<p>§ 34.</p> <p>Z chwilą zawarcia z członkiem Spółdzielni umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem</p>	<p>§ 34.</p> <p>Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega</p>

PORÓWNANIE POSTANOWIEŃ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

§ 35.	budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.	egzekucji.
§ 35.	<p>Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.</p>	<p>§ 35.</p> <p>1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.</p> <p>2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomości wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.</p> <p>3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio przepisy USM o zarządzie</p>

PORÓWNANIE POSTANOWIEŃ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

	powierzonym Spółdzielni.
<p>§ 40 ust. 5</p>	<p>§ 40.</p> <p>1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.</p> <p>2. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.</p> <p>3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o tym, czy kolejne Walne Zgromadzenie odbędzie się w całości czy w częściach.</p> <p>4. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednego budynku do różnych części Walnego Zgromadzenia.</p> <p>5. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne biorą w nim udział przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.</p>
	<p>§ 40.</p> <p>1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.</p> <p>2. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.</p> <p>3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o tym, czy kolejne Walne Zgromadzenie odbędzie się w całości czy w częściach.</p> <p>4. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednego budynku do różnych części Walnego Zgromadzenia.</p> <p>5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu 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.</p>

PORÓWNIANIE POSTANOWIEŃ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

§ 74.	§ 74. 1. Wkład budowlany wnosi się według zasad określonych w § 13 i umowie o budowę lokalu. 2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.	§ 74. 1. Wkład budowlany wnosi się według zasad określonych w § 13 i umowie o budowę lokalu. 2. 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.
CZEŚĆ II		
ZMIANY NIEWYNIKAJĄCE Z NOWELIZACJI USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH		
§ 2 ust. 4 pkt 2)	4. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być: 2) budowanie garaży wielostanowiskowych w celu ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym według pierwszeństwa określonego w pkt. 1;	4. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być: 2) budowanie garaży wielostanowiskowych w celu ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub ustanowienia prawa własności lokalu użytkowego według pierwszeństwa określonego w pkt 1;
	Uzasadnienie: Zmiana § 2 ust. 4 pkt 2) podyktowana jest większą przejrzystością postanowień Statutu przez jednoznaczne wskazanie, iż Spółdzielnia może ustanowić prawo własności lokalu użytkowego zrealizowanego w ramach przeprowadzonej inwestycji budowlanej.	

PORÓWNANIE POSTANOWIEŃ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

§ 13.	§ 13.	§ 13.
<p>1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy lokalu.</p> <p>2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycyjnych przypadających na lokal.</p> <p>3. Wkład budowlany może być wnoszony jednorazowo, bądź może być rozłożony na raty, jednak powinien być wniesiony w całości przed objęciem lokalu.</p> <p>4. Wysokość pierwszej raty na wkład budowlany przypadającej na dany lokal mieszkalny nie może być niższa niż 20 % kosztu budowy lokalu.</p> <p>5. Wkład budowlany na lokal użytkowy lub miejsce w garażu wielostanowiskowym wpłaca się, po zawarciu umowy, w całości w wysokości kosztów jego budowy.</p> <p>6. W razie śmierci członka przed objęciem lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.</p> <p>7. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed objęciem lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany.</p>	<p>1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy w części przypadającej na lokal.</p> <p>2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycyjnych przypadających na lokal.</p> <p>3. Wkład budowlany może być wnoszony jednorazowo, bądź może być rozłożony na raty, jednak powinien być wniesiony w całości przed nabyciem prawa odrębnej własności lokalu.</p> <p>4. W razie śmierci członka przed objęciem lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.</p> <p>5. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed uzyskaniem prawa odrębnej własności lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany.</p>	<p>1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy lokalu.</p> <p>2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycyjnych przypadających na lokal.</p> <p>3. Wkład budowlany może być wnoszony jednorazowo, bądź może być rozłożony na raty, jednak powinien być wniesiony w całości przed objęciem lokalu.</p> <p>4. Wysokość pierwszej raty na wkład budowlany przypadającej na dany lokal mieszkalny nie może być niższa niż 20 % kosztu budowy lokalu.</p> <p>5. Wkład budowlany na lokal użytkowy lub miejsce w garażu wielostanowiskowym wpłaca się, po zawarciu umowy, w całości w wysokości kosztów jego budowy.</p> <p>6. W razie śmierci członka przed objęciem lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.</p> <p>7. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed objęciem lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany.</p>

PORÓWNANIE POSTANOWIEŃ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

	<p>Uzasadnienie: Zmiana ma na celu doprecyzowanie kwestii uczestniczenia nabywcy lokalu tylko w kosztach budowy przypadających na jego lokal oraz obowiązku uiszczenia całego wkładu budowlanego przed ustanowieniem na jego rzecz prawa odrębnej własności. Ponadto usunięto wymóg aby pierwsza rata wkładu budowlanego wynosiła co najmniej 20% kosztu budowy oraz obowiązek uiszczenia całego wkładu budowlanego za miejsce postojowe lub lokal użytkowy od razu po zawarciu umowy.</p> <p>Nie ma racjonalnego uzasadnienia do określania wysokości pierwszej raty w wysokości 20%, często jest ona płacona z tzw. wkładu własnego i wtedy warto pozostawić Spółdzielni możliwość dopasowania pierwszej raty do możliwości jej członków.</p> <p>Jeżeli chodzi o zapłatę całego wkładu budowlanego za miejsce postojowe oraz lokal użytkowy, to taki zapis jest nieracjonalny, bo znacznie utrudnia sfinansowanie zakupu przez członka za pomocą kredytu. Zapisy Statutu nie powinny z jednej strony zobowiązywać Spółdzielni do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej członków, a z drugiej znacznie utrudniać realizację tego celu. Utrzymywanie takiego utrudnienia nie ma, co jest istotne, racjonalnego uzasadnienia, poza tym dyskryminuje członka nabywającego lokal użytkowy względem członka nabywającego lokal mieszkalny.</p>
§ 40 ust. 9	<p>Brak postanowienia – zmiana polega na dodaniu nowego punktu.</p> <p>9. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub jego części może odbywać się w formie elektronicznej, w ten sposób, że członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu oddawać będą głos za pośrednictwem systemu elektronicznego. Głosowanie w formie elektronicznej może być tajne lub jawne.</p>
	<p>Uzasadnienie: Głosowanie za pośrednictwem systemu elektronicznego podczas obrad Walnego Zgromadzenia ułatwia oddanie głosu i przyspiesza ustalanie wyników głosowania. Proponowane postanowienie ma na celu potwierdzenie możliwości głosowania w ten sposób.</p>

PORÓWNANIE POSTANOWIEŃ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

<p>§ 41. pkt 13)</p>	<p style="text-align: center;">§ 41.</p> <p>Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą: (...)</p> <p>13) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości, nabycia i zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej oraz w sprawie wykorzystania pozyskanych z tego tytułu środków finansowych;</p>	<p style="text-align: center;">§ 41.</p> <p>Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą: (...)</p> <p>13) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia nieruchomości, nabycia lub zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej oraz w sprawie wykorzystania pozyskanych z tego tytułu środków finansowych;</p>
	<p>Uzasadnienie: Proponowana zmiana przekazuje do kompetencji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni prawo decydowania o nabyciu lub zbyciu nieruchomości należących do Spółdzielni lub zakładu oraz innej jednostki organizacyjnej. Wyrażanie zgody na zbycie nieruchomości jest w kompetencji Walnego Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze. Natomiast wyrażanie zgody na nabycie jest dodatkowym uprawnieniem, co do zasady należącym do Rady Nadzorczej, które zostało oddane Walnemu Zgromadzeniu.</p>	
<p>§ 49. pkt 25)</p>	<p>Brak postanowienia – zmiana polega na dodaniu nowego punktu.</p>	<p style="text-align: center;">§ 49.</p> <p>Do właściwości Rady Nadzorczej należą: (...)</p> <p>25) podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości.</p>
	<p>Uzasadnienie: Proponowana zmiana przenosi do kompetencji Rady Nadzorczej Spółdzielni uprawnienie do wyrażania zgody na obciążenie nieruchomości. W ramach tego uprawnienia Rada Nadzorcza nie jest uprawniona do wyrażania zgody na każde obciążenie nieruchomości. Jest tak dlatego, że obciążenie nieruchomości hipoteką wymaga zgody osób posiadających lokale na nieruchomości obciążanej. Przynajmniej Radzie Nadzorczej tego uprawnienia jest konieczne do zapewnienia sprawnego funkcjonowania Spółdzielni, od której dostawcy prądu, wody i innych mediów wymagają ustanowienia służebności przesyłu przy przebudowie istniejących sieci i urządzeń oraz przy budowaniu nowej infrastruktury. Jeżeli Spółdzielnia nie ustanowi takiej służebności budowa, modernizacja lub przebudowa sieci będzie niemożliwa.</p>	

PORÓWNANIE POSTANOWIEŃ AKTUALNEGO STATUTU SPÓŁDZIELNI Z PROPONOWANYMI POSTANOWIENIAMI

§ 84.	§ 84. Pierwsze Walne Zgromadzenie odbywa się w całości.	Uchylony w całości.
§ 85.	§ 85. Z dniem zarejestrowania niniejszego Statutu: 1) przestają istnieć następujące organy Spółdzielni: a) Zebranie Przedstawicieli, b) Zebrania Grup Członkowskich; 2) delegatom na Zebranie Przedstawicieli wygasają mandaty.	Uchylony w całości.
	Uzasadnienie: Uchylenie § 84 i § 85 uzasadnione jest tym, że wskazane postanowienia nie mogą już znaleźć zastosowania.	