

Uchwała numer \_\_\_/2024

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej "AR - Moczydło" w Warszawie  
z dnia 27 listopada 2024 roku  
w sprawie zmiany Statutu**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt. 10 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 593) oraz § 42 ust. 1 pkt. 10) Statutu, uchwała się, co następuje:

§1

**W Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej "AR - Moczydło" w Warszawie wprowadza się następujące zmiany:**

**1. § 4 ust. 4 otrzymuje brzmienie:**

Dla realizacji celów określonych w ust. 1 Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:

- 1) wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
- 2) zarządzania nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie (PKD 68.32.Z);
- 3) kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
- 4) działalności pomocniczej związanej z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z);

**2. W § 4 dodaje się ust. 5, ust. 6, ust. 7, ust. 8 i ust. 9 w brzmieniu:**

5. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność Spółdzielni.

6. Przedmiot działalności, o którym mowa w ust. 4 Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
- 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz wydzierżawianie gruntów będących we władaniu Spółdzielni z przeznaczeniem uzyskiwanych pożytków na cel określony w ust. 1,
- 5) ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali,
- 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, jeżeli zostanie podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia na podstawie § 42 ust.1 pkt 17 Statutu,

7. Dla realizacji zadań określonych w ust. 6. Spółdzielnia:

- 1) zarządza nieruchomościami,
- 2) prowadzi działalność gospodarczą,

8. Spółdzielnia na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może przystępować do organizacji spółdzielczych oraz innymi organizacji społecznych i gospodarczych.

9. Dochody z działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na remonty zasobów mieszkaniowych oraz na poprawę warunków zamieszkiwania swoich członków.

**3. Po § 4 dodaje się § 4<sup>1</sup> w brzmieniu:**

Spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową, na której udostępnia członkom:

- 1) Statut i Regulaminy,
- 2) uchwały organów spółdzielni,
- 3) protokoły z obrad jej organów,

- 4) protokoły z lustracji i zaleceń polustracyjnych,
- 5) roczne sprawozdania finansowe, sprawozdania Rady Nadzorczej oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni.

**4. W § 5 ust. 1 otrzymuje brzmienie:**

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”;
- 3) spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

**5. W § 5 ust. 2 skreśla się.**

**6. W § 5 ust. 3 i ust. 4 otrzymują brzmienie:**

3. 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.

4. Członkiem Spółdzielni jest również osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności, prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, albo prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, lub będąca założycielem Spółdzielni.

**7. W § 5 dodaje się ust. 5, ust. 6, ust. 7 i ust. 8 w brzmieniu:**

5. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób i innych podmiotów, którym przysługuje spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

6. 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.

7. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

8. 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 osób uprawnionych do członkostwa, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru w tym zakresie dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, któremu z uprawnionych przysługują prawa, o których 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.

**8. W § 6 ust. 1, ust. 2 ust. 3, ust. 4 i ust. 5 otrzymują brzmienie:**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa, z chwilą:

- 1) nabycia ekspektatywy własności;

- 2) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym albo prawa do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
- 4) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu przystępuje do Spółdzielni składając, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, deklarację członkowską. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, oraz wskazanie adresu lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel, względnie opiekun. Osoba prawna jest zobowiązana do złożenia stosownego dokumentu potwierdzającego umocowanie osób składających oświadczenie woli w imieniu tej osoby.

3. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w terminie miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.

4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

5. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

#### **9. W § 6 dodaje się ust. 6, ust. 7 i ust. 8 w brzmieniu:**

6. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowana osoba powinna być zawiadomiona przez Zarząd najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

7. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie winno być wniesione w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

8. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w 30 dni od daty jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym

#### **10. Po § 6 dodaje się § 6<sup>1</sup> w brzmieniu:**

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, adres i numer KRS, zmiany danych w tym zakresie, datę uzyskania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa, jak również dane dotyczące udziałów członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 roku. W rejestrze okresowo mogą być zamieszczane informacje o nieuregulowanych zobowiązaniach finansowych członków wobec Spółdzielni.

2. Spółdzielnia ma prawo przetwarzać dane osobowe w postaci numerów PESEL swoich członków.

3. Członek, jego małżonek, wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo do przeglądania rejestru członków pod warunkiem okazania uprzednio dokumentu tożsamości, zaś w odniesieniu do osób trzecich - od uprzedniego wykazania, że faktycznie jest się współmałżonkiem przez okazanie odpisu aktu stanu cywilnego, a wierzyciel członka - przez okazanie dokumentu potwierdzającego.

#### **11. W § 7 dodaje się ust. 1 w brzmieniu:**

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

**12. Dotychczasowy § 7 staje się ust. 2 i otrzymuje brzmienie:**

W zakresie określonym przepisami prawa i postanowieniami Statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z lokalu, do którego ma ustanowiony tytuł prawny, prawo do korzystania z miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz prawo do korzystania z wspólnych pomieszczeń, urządzeń oraz usług w Spółdzielni;
- 2) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika;
- 3) prawo do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczenia spraw w porządku obrad tego gremium, prawo do zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał na Walne Zgromadzenie;
- 4) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
- 5) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperckiej przy udziale w obradach Walnego Zgromadzenia;
- 6) prawo do czynnego udziału w realizacji zadań statutowych Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 7) prawo do zapoznania się na stronie internetowej Spółdzielni ze Statutem, Regulaminami, uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni, a także protokołami lustracji i rocznymi sprawozdaniami finansowymi;
- 8) prawo otrzymania bezpłatnie odpisu obowiązującego Statutu i Regulaminów;
- 9) prawo otrzymania odpłatnie kopii sprawozdań rocznych i protokołów z lustracji;
- 10) prawo otrzymania odpłatnie kopii uchwał organów Spółdzielni, kopii oraz protokołów obrad organów Spółdzielni, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków i pracowników;
- 11) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie;
- 12) prawo przeglądania bezpłatnie oraz otrzymania odpłatnie kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
- 13) prawo do uzyskania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
- 14) prawo do przeglądania własnych akt członkowskich oraz rejestru członków Spółdzielni z uwzględnieniem przepisów o ochronie danych osobowych;
- 15) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
- 16) prawo do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
- 17) prawo do otrzymania zaświadczenia o stanie i wielkości zajmowanego lokalu oraz o aktualnej wysokości wpłaconego na ten lokal wkładu budowlanego;

**13. W § 7 ust. 2 po pkt. 17) dodaje się pkt. 18), 19), 20) i 21) w brzmieniu:**

- 18) prawo do kwestionowania wysokości opłat związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz stanowiących mienie Spółdzielni, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz na drodze sądowej;
- 19) prawo do uzyskiwania zaświadczeń i innych dokumentów przewidzianych w obowiązujących przepisach;
- 20) prawo do osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni;
- 21) prawo do korzystania z innych praw określonych w Statucie.

**14. W § 7 dodaje się ust. 3 i ust. 4 w brzmieniu:**

3.Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt.: 9 ,10 i 12, ponosi członek występujący o nie, na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

4.Członek Spółdzielni nie może dokonać cesji swoich praw.

**15. W § 8 pkt. 2) otrzymuje brzmienie:**

uiszczać terminowo opłaty związane z kosztami eksploatacji i utrzymania swojego lokalu, kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ten lokal, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;

**16. § 9 skreśla się.**

**17. W § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 3 otrzymują brzmienie:**

1.Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2.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, z zastrzeżeniem ust. 6 i ust. 7 poniżej.

3.Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

**18. W § 10 dodaje się ust. 4, ust. 5, ust. 6, ust. 7, ust. 8, ust. 9, ust. 10, ust. 11, ust. 12 i ust. 13 w brzmieniu:**

4.Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.

5.Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6 i ust. 7 poniżej.

6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

7.Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

8.Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 – 3 i 5 powyżej;
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 62 ust. 1 pkt. 4 i ust. 2 Statutu; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 3 i 5 powyżej, 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.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9 powyżej, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
11. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat na ich pokrycie, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
12. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody gospodarki w roku następnym.
13. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 – 3 i 5, obejmują:
- 1) koszty dostawy energii cieplnej - CO i podgrzanie wody,
  - 2) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
  - 3) ogólną energię elektryczną,
  - 4) wywóz odpadów komunalnych,
  - 5) koszty administrowania nieruchomością, w tym:
    - a) konserwację,
    - b) naprawy,
    - c) obsługę sanitarno-porządkową,
    - d) utrzymanie zieleni,
    - e) koszty zarządzania,
    - f) inne opłaty,
  - 6) ochronę i konserwację domofonów, urządzeń rejestrujących A/V,
  - 7) opłaty ustanowione aktami powszechnie obowiązującymi (m. in. podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów, opłata za przekształcenie we własność gruntów),
  - 8) odpis na fundusz remontowy,
  - 9) odpisy na fundusze celowe, w przypadku ich utworzenia.

**19. W § 11 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4 i ust. 5 otrzymują brzmienie:**

1. Opłaty, o których mowa w § 10 ust. 1- 3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Opłaty, o których mowa w § 10 ust. 1 – 3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 10 ust. 1 – 3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 10 ust. 1 – 3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

5.Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

**20. W ust. 11 dodaje się ust. 6, ust. 7, ust. 8 i ust. 9 w brzmieniu:**

6.Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

7.Od nieterminowych płatności, o których mowa w § 10 ust. 1 – 3 i 5 Spółdzielnia ma prawo naliczać odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8.O zmianie wysokości opłat, o których mowa w § 11 ust. 3 i ust. 4 powyżej, Spółdzielnia zawiadamia członka poprzez pozostawienie zawiadomienia w skrzynce pocztowej oddawczej przynależnej do lokalu członka znajdującego się w zasobach Spółdzielni ze skutkiem doręczenia. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat pozostawione w skrzynce pocztowej oddawczej uznaje się za skutecznie doręczone z chwilą umieszczenia pisma w skrzynce przynależnej do lokalu. Powyższe ma zastosowanie wyłącznie w przypadku, w którym adres korespondencyjny do doręczeń pozostaje zgodny z adresem lokalu, do którego członek posiada tytuł prawny. W przypadku, w którym adres ten znajduje się poza zasobami Spółdzielni lub członek złożył oświadczenie o odbiorze korespondencji w formie elektronicznej, Spółdzielnia doręcza temu członkowi zawiadomienie na adres wskazany przez tego członka jako jego adres korespondencyjny do doręczeń, a w przypadku złożenia przez członka oświadczenia o odbiorze korespondencji w formie elektronicznej - na wskazany przez członka adres e-mail.

9.Członek nie może samodzielnie dokonywać potrąceń swoich należności od Spółdzielni z opłat o których mowa w § 10 Statutu.

**21. § 12 otrzymuje brzmienie:**

1.Lokal może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

2.W lokalu mieszkalnym członek Spółdzielni może bez zgody Zarządu Spółdzielni, wykonywać działalność gospodarczą, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części.

3.Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość tego lokalu. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części.

4.Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego zawiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

5.Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z przydzielonego lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

6.Zasady porządku domowego i zasady korzystania z miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**22. Po § 12 dodaje się § 12<sup>1</sup> w brzmieniu:**

1.W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej pomocy.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególności w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

### **23. § 13 otrzymuje brzmienie:**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego albo prawa do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
- 5) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – jej ustania;
- 6) likwidacji Spółdzielni.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach, gdy:

- 1) większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, 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;
- 2) 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.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, lub członek ma zawartą więcej niż jedną umowę o budowę lokalu utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.

### **24. W § 14 ust. 1 i ust. 2 otrzymują brzmienie:**

1. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się w od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

### **25. W § 14 ust. 4 otrzymuje brzmienie:**

Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego



pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

**26. W § 15 ust. 1 i ust. 2 otrzymują brzmienie:**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

27. § 16 skreśla się.

28. § 17 skreśla się.

29. § 18 skreśla się.

30. § 19 skreśla się.

**31. W § 25 ust. 2 otrzymuje brzmienie:**

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

**32. W § 26 ust. 1 i ust. 2 otrzymują brzmienie:**

1. 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. Szczegółowy tryb przeprowadzenia przetargu określa Regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. 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.

**33. W § 27 ust. 2 i ust. 3 otrzymują brzmienie:**

2. Prawo do lokalu nabyte w powyższy sposób Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 26 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

**34. § 28 otrzymuje brzmienie:**

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

35. § 30 skreśla się.

**36. § 33 otrzymuje brzmienie:**

1. Postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym nie jest związane z prawem do lokalu i może być przedmiotem odrębnej czynności prawnej.

**37. W § 35 ust. 1 pkt. 2) otrzymuje brzmienie:**

spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ten lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

**38. W § 38 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4, ust. 5 i ust. 6 otrzymują brzmienie:**

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszym Statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z zastrzeżeniem § 38<sup>1</sup> ust. 1 i 2 Statutu.
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 nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy. Uchwała, o której mowa powyżej nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. 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.
4. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu 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 nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio § 38 ust. 1 i § 38<sup>1</sup> Statutu. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
5. 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 tej nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

**39. W § 38 dodaje się ust. 7 i ust. 8 w brzmieniu:**

7. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt. 4 i ust. 2 Statutu, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w § 10 ust. 8 pkt. 2, według stanu na dzień ustania członkostwa. Przepis stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.

8. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 3 niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

**40. Po § 38 dodaje się § 38<sup>1</sup> w brzmieniu:**

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

2. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 1, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 1, art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

3. Uchwałę, w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych podejmuje Rada Nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

4. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

**41. W § 39 ust. 1 i ust. 2 otrzymują brzmienie:**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale wolne w sensie prawnym na zasadach określonych w kodeksie cywilnym i w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Warunki finansowe korzystania z lokalu określa każdorazowo umowa zawarta między Spółdzielnią a najemcą lokalu.

**42. W § 40 ust. 3 skreśla się.**

**43. W § 40 ust. 4 otrzymuje brzmienie:**

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni inny niż Walne Zgromadzenie, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

**44. W § 40 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:**

Członkiem organów Spółdzielni może jedynie osoba posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych.

**45. W § 41 ust. 2 otrzymuje brzmienie:**

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.

**46. W § 41 dodaje się ust. 5, ust. 6 i ust. 7 w brzmieniu:**

5. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych, ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.

6. Członek Zarządu lub pracownik Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikami członków na Walnym Zgromadzeniu.

7. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie organy Spółdzielni.

**47. W § 42 ust. 1 pkt. 16) otrzymuje brzmienie:**

wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

**48. W § 42 ust. 1 pkt. 17) otrzymuje brzmienie:**

podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia w przepisach prawa lub Statucie.,

**49. W § 42 ust. 2 otrzymuje brzmienie:**

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, za wyjątkiem uchwał w sprawach: likwidacji Spółdzielni, która zapada większością kwalifikowaną 3/4 oddanych głosów oraz uchwał w sprawie zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, odwołania członka Zarządu, które zapadają większością kwalifikowaną 2/3 oddanych głosów (osób uczestniczących).

**50. W § 42 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:**

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

**51. W § 43 ust. 1 otrzymuje brzmienie:**

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

**52. W § 43 ust. 3 otrzymuje brzmienie:**

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,
- 2) co najmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.

**53. W § 43 ust. 5 otrzymuje brzmienie:**

Zarząd ma obowiązek zwołania Walnego Zgromadzenia w ciągu 4 tygodni od daty złożenia żądania.

**54. W § 43 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:**

W przypadku niezwołania przez Zarząd obrad tego organu w terminie określonym w ust. 5 Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

**55. W § 44 ust. 3 otrzymuje brzmienie:**

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

**56. W § 44 ust. 4 skreśla się.**

**57. W § 44 ust. 5 otrzymuje brzmienie:**

Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

**58. W § 45 ust. 1 otrzymuje brzmienie:**

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.

**59. W § 45 ust. 2 skreśla się.**

**60. W § 45 ust. 3 otrzymuje brzmienie:**

Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.

**61. W § 46 po ust. 1 dodaje się ust. 1<sup>1</sup> i ust. 1<sup>2</sup> w brzmieniu:**

1<sup>1</sup> Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

1<sup>2</sup> Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

**62. W § 46 ust. 2 i ust. 3 otrzymują brzmienie:**

2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

3. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

**63. W § 46 dodaje się ust. 4, ust. 5 ust. 6 i ust. 7 w brzmieniu:**

4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

5. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia.

6. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 4, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

7. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

**64. W § 48 ust. 2 i ust. 3 otrzymują brzmienie:**

2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

**65. W § 50 dodaje się ust. 5, ust. 6 i ust. 7 w brzmieniu:**

5. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów, o ile liczba ta jest większa niż połowa ważnie oddanych głosów, przy czym liczba wybranych osób nie może przekraczać liczby miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej. Jeżeli powyższe głosowanie nie doprowadziło do obsadzenia wszystkich mandatów, zarządza się drugą turę głosowania, do której staje co najwyżej podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród kandydatów, którzy w pierwszym głosowaniu otrzymali najwięcej głosów, lecz nie osiągnęli większości, o jakiej mowa w zdaniu pierwszym. W przypadku nieobsadzenia wszystkich mandatów w obu powyższych głosowaniach zarządza się kolejne tury głosowania, przy uwzględnieniu zasad dotyczących drugiej tury. Przy równej liczbie głosów o wyborze na ostatecznie wakujące miejsce decyduje dodatkowe tajne głosowanie.

6. Głos uważa się za nieważny, jeżeli liczba wybranych kandydatów jest większa od liczby mandatów do obsadzenia lub karta wyborcza została uszkodzona albo przekreślona.

7. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym za pomocą przygotowanych przez komisję skrutacyjną kart wyborczych. Jednakże w przypadku przeprowadzania głosowań za pomocą elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów kart wyborczych nie przygotowuje się, a wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się wyłącznie za pomocą tegoż systemu w sposób gwarantujący tajność wyborów. Powyższe stosuje się również do głosowania nad odwołaniem członka Rady Nadzorczej.

**66. W § 51 w ust. 2 dodaje się pkt. 4) w brzmieniu:**

nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

**67. W § 52 ust. 1 pkt. 1) otrzymuje brzmienie:**

uchwalanie planów gospodarczo-finansowych,

**68. W § 52 ust. 1 pkt. 2) lit. b) otrzymuje brzmienie:**

dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,

**69. W § 52 ust. 1 pkt. 13), pkt. 14), pkt. 15) i pkt. 16) otrzymują brzmienie:**

- 13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków oraz uchwalanie planu remontów,
- 14) uchwalanie regulaminu porządku domowego, użytkowania i eksploatacji lokali,
- 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, rozliczeń ciepła oraz ustalania opłat na ich pokrycie,
- 16) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,

**70. W § 52 ust. 1 pkt. 20) i pkt. 21) otrzymują brzmienie:**

- 20) uchwalanie zasad (regulaminu) gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 21) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych w prawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni,

**71. W § 55 ust. 3 i ust. 4 otrzymują brzmienie:**

3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać każdego z członków Zarządu. Odwołanie nie wymaga pisemnego uzasadnienia.

4. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązywać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub zawrzeć stosunek cywilnoprawny.

**72. W § 57 ust. 3 otrzymuje brzmienie:**

Zarząd może udzielić jednemu ze swoich członków lub innej osobie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

**73. Po § 59 dodaje się § 59<sup>1</sup> w brzmieniu:**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności, na okres niezbędny Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Oddelegowanie członka Rady Nadzorczej do Zarządu powoduje czasową utratę prawa do głosowania w Radzie na okres delegowania.

2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby bliskie dla członków Zarządu lub kierowników bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.

3. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących, a w szczególności w sprawach majątkowych, spodziewanej korzyści materialnej oraz udzielenia absolutorium.

4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Walne Zgromadzenie w celu odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej bądź uchylenia tego zawieszenia, zostanie zwołane przez Zarząd w terminie do 6 tygodni od otrzymania zawiadomienia od Rady Nadzorczej o zawieszeniu członka.

6. Do odpowiedzialności członków Rady i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.

7. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

8. Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej albo Zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

9. Szczegółowy tryb odbywania posiedzeń i głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określają Regulamin Rady Nadzorczej i Regulamin Zarządu.

**74. W § 60 ust. 2 i ust. 3 otrzymują brzmienie:**

2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w statucie, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

**75. W § 60 ust. 8 skreśla się.**

**76. W § 61 ust. 3 otrzymuje brzmienie:**

Sprawozdanie roczne, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeśli podlega badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym będą zatwierdzane. Każdy członek ma prawo zapoznać się z nimi.

**77. W § 62 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4 otrzymują brzmienie:**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy – powstały z wpłaconych do dnia 8 września 2017 r. udziałów członkowskich,
- 2) fundusz zasobowy- powstający z wpłaconego przez członków do dnia 8 września 2017 roku wpisowego, części nadwyżki bilansowej w przypadku jej przeznaczenia na ten fundusz na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 3) fundusz wkładów budowlanych,
- 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych - powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i osób, niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
- 5) fundusze celowe w przypadku ich utworzenia.

2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej, w tym zasady tworzenia, gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

4. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z fundusz zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a w przypadku konieczności - z funduszu remontowego.

**78. W § 62 dodaje się ust. 5 i ust. 6 w brzmieniu:**



5. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.

6. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia przeznaczą na cele wskazane w uchwale Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki.

**79. Po § 62 dodaje się § 62<sup>1</sup> w brzmieniu:**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

**80. W § 63 ust. 2 skreśla się.**

§2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3

Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem ujawnienia zmiany Statutu w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Przedsiębiorców.

Na sali obrad obecnych w chwili głosowania było ..... członków.

Za uchwałą głosowało: .....

Przeciw uchwale głosowało: .....

Wstrzymali się od głosowania: .....

Sekretarz

Przewodniczący

.....

.....