

UCHWAŁA Nr 9/2018

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Mieście Lub. odbytego w dniu 13 czerwca 2018 r.

w sprawie: zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Mieście Lub.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Mieście Lub., działając w ramach przyjętego porządku obrad, podanego do wiadomości członków w sposób i w terminie ustalonym w Statucie i w granicach kompetencji przewidzianych w art. 38 § 1 pkt 10 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1560, ze zm.) oraz § 64 pkt 9 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej podejmuje uchwałę w przedmiocie następujących zmian Statutu:

1. W § 4 pkt 2 ust. 7 uchyla się.

2. W § 4 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej „usm”), innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

3. W § 4 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

6. O ile w Statucie mowa jest o:

1/ lokalu – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;

2/ wartości rynkowej lokalu – rozumie się przez to wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

3/ osobie bliskiej – rozumie się przez to: zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

4. § 5 otrzymuje brzmienie:

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

1/ przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

2/ przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

3/ przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

4/ przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności”.

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. 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, oraz wskazanie w stosunku do jakiego lokalu w Spółdzielni ubiega się o przyjęcie w poczet członków.

5. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ usm lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ usm.

6. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający:

1/ imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę,

2/ PESEL osoby fizycznej bądź NIP (KRS) osoby prawnej;

3/ rodzaj prawa do lokalu jakie posiada w Spółdzielni i jego adres,

4/ adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w punkcie 1/,

5/ numer telefonu oraz ewentualnie adres email,

6/ imiona i nazwiska, daty urodzenia oraz stopień pokrewieństwa osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w punkcie 3/,

7/ liczbę wniesionych udziałów,

8/ wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,

9/ wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 usm,

10/ zmiany danych zawartych w punktach 1/-9/,

11/ datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

7. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

5. § 6 otrzymuje brzmienie:

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2/ nabycia ekspektatywy własności,
- 3/ zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4/ zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5/ upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6/ prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. 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.

6. § 8 otrzymuje brzmienie:

O kolejności zawarcia umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu decyduje Zarząd Spółdzielni.

7. W § 9 ust. 1 Statutu po pkt 1/ dodaje się pkt 1a/ w brzmieniu:

1a/ prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,

8. W § 9 dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub istnieje uzasadniona obawa, że członek

wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

9. § 10 pkt 1 uchyla się.

10. § 10 pkt 5 uchyla się.

11. § 10 pkt 6 uchyla się.

12. W § 10 dodaje się punkty 13, 14, 15 i 16 w brzmieniu:

- 12/ zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 13/ niezwłocznie udostępniać lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 14/ niezwłocznie udostępniać lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 15/ udostępniać lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.

13. § 13 otrzymuje nowe brzmienie:

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3/ zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4/ zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5/ wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6/ rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 usm.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 usm. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – prawo spółdzielcze dot. członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będącego podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w

przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

5. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

14. §§ 14, 15, 16, 17, 18, 18¹, 18² i 19 uchyla się.

15. W części III dział C. WPISOWE I UDZIAŁY” uchyla się.

16. § 20 uchyla się.

17. W § 22 w ust. 3 pkt 2 i 3 otrzymuje brzmienie.

2/ zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę, która posiada prawo odrębnej własności lokalu, a nie jest członkiem Spółdzielni,
3/ zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również w celu umożliwienia odczytu wskazań tych urządzeń.

18. W § 23 ust. 2, 3, 4 i 5 uchyla się.

19. W części IV rozdział „B. KOLEJNOŚĆ ZAWIERANIA UMÓW O LOKALE MIESZKALNE” uchyla się.

20. § 24 uchyla się.

21. § 25 otrzymuje nowe brzmienie:

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
4. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
5. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

22. § 26 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

- 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2/ terminu wniesienia wkładu mieszkaniowego i skutki zwłoki w jego wniesieniu,
- 3/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5/ wielkość lokalu i położenie lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
- 6/ termin przekazania lokalu,
- 7/ warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.

23. W § 26 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

4 Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest

obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

24. W § 30 ust. 1¹, 1², 1³ i 1⁴ uchyla się.

25. W § 30 ust. 3 i 4 otrzymuje brzmienie:

3. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 60 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 60 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

4. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

26. W § 30 dodaje się ust. 5, 6 i 7 w brzmieniu:

5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 i 4 powyżej, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 32 oraz § 30 ust. 1 i 3 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1/ osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia opłat wraz z odsetkami.

2/ osoba, o której mowa w § 32 ust. 1 Statutu zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

27. W § 31 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

28. W § 31 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

3. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 60 Statutu.

29. W § 32 ust. 1, 2, 3, 4 i 5 otrzymują nowe brzmienie:

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 30 Statutu, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 26 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 26 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadomią o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 60 Statutu.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 26 Statutu.

30. W § 32 ust. 7 uchyla się.

31. W § 33 ust. 1 i 2 otrzymuje brzmienie:

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

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

32. W § 34 ust. 3 uchyla się.

33. § 34¹ uchyla się.

34. W § 35 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 usm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

35. § 40 otrzymuje brzmienie:

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana do zawarcia z tym członkiem umowy o przeniesienie odrębnej własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat zgodnie z § 60 Statutu.

2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystosądowym ponosi osoba, na rzecz której jest przenoszone prawo własności.

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

4. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu, stanowiącego współwłasność członków pokrywają oni w odpowiednich ułamkowych częściach.

36. § 42 otrzymuje brzmienie:

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera w formie pisemnej pod rygorem nieważności, umowę o budowę lokalu. Umowa ta zobowiązuje strony, do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto obejmuje:

1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,

2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, stanowiącego podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4/ określenie wysokości wkładu budowlanego oraz terminu i sposobu jego wniesienia, a także skutków uchybienia terminowi wpłaty oraz zasad zwrotu kwot wpłaconych na wkład budowlany,

5/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

6/ termin przekazania lokalu,

7/ określenie warunków i terminu wypowiedzenia umowy przez strony,

8/ określenie zasad zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

4. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

37. § 43 otrzymuje brzmienie:

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 42 ust. 1 Statutu albo nabywcy ekspektatywy własności - odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 42 ust.1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 60 Statutu.
4. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

38. § 44 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

39. § 46 Statutu otrzymuje brzmienie:

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 68 Statutu stosuje się odpowiednio.

40. W § 48 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

2. Umowy zawarte przez osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

41. W § 49 ust. 2 uchyla się.

42. W § 51 w ust. 1 zdanie drugie skreśla się.

43. W § 51 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego, przypadających na lokal, który jest przedmiotem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub umowy o budowę lokalu na zasadach prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego.

44. W § 52 ust. 2 i 3 uchyla się.

45. W § 53 w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

2/ ostatecznie:

- w terminie 6 miesięcy dla wkładów mieszkaniowych, oraz

- w terminie 3 miesięcy dla wkładów budowlanych

od daty oddania budynku do użytkowania na podstawie pełnych kosztów realizacji inwestycji.

46. W § 54 dodaje się ust. 1¹, 1² i 1³ w brzmieniu:

1¹. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. W takim przypadku, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1/ wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2/ opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

1². W przypadku, o którym mowa w ust. 1¹ pkt 1/ powyżej, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 60 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

1³. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1¹ powyżej, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

47. W § 54 ust. 9 otrzymuje brzmienie:

9. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło przysługujące innej osobie spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

48. W § 54 dodaje się ust. 13 w brzmieniu:

13. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 32 Statutu, oraz w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia ogłasza, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg nieograniczony na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, w terminie co najmniej 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

49. W § 55 ust. 3 uchyla się.

50. W części V dział C. otrzymuje brzmienie:.

C. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADÓW ORAZ DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.

51. W § 56 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub jego spadkobiercom przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:

- 1/ w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - zwrot wartości rynkowej tego prawa na zasadach przewidzianych w § 54 ust. -4 Statutu,
- 2/ w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego oraz garażu i miejsca postojowego - zwrot wartości rynkowej tego prawa na zasadach przewidzianych w § 54 ust. 5–8 Statutu,
- 3/ w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy udziale kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zwrot zwaloryzowanej zgromadzonej części wkładu mieszkaniowego po potrąceniu wszystkich bezspornych należności Spółdzielni przysługujących od byłego członka na dzień opróżnienia lokalu, w tym w szczególności zaległych opłat, o których mowa w § 60 Statutu.

52. W § 57 pkt 1 uchyla się.

53. W § 58 pkt 1 uchyla się.

54. W § 60 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

- 2/ opłatę na pokrycie kosztów usług porządkowych, usług obcych (między innymi usług kominiarskich, przeglądów instalacji gazowych, akcji „zima”, deratyzacji, dezynfekcji, dezynsekcji), kosztów ubezpieczeń majątkowych,

55. W § 60 w ust. 1 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

- 8/ opłaty na pokrycie kosztów dostaw energii cieplnej (c.o.), zimnej wody i kanalizacji, gospodarowania odpadami, energii elektrycznej dla pomieszczeń wspólnych w budynku i ciągów komunikacyjnych oraz numeru administracyjnego,

56. W § 60 w ust. 1 dodaje się pkt 10 w brzmieniu.

- 10/ opłatę za czynności przygotowawcze i dostarczenie korespondencji na tzw. adres korespondencyjny, a nie na adres lokalu w zasobach Spółdzielni.

57. W § 60 w ust. 4 w pkt 2 ostatnie zdanie otrzymuje brzmienie:

Dla poszczególnych nieruchomości przygotowywane są budżety na kolejny rok kalendarzowy, w oparciu o które powstaje plan gospodarczy Spółdzielni na dany rok, który uchwała Rada Nadzorcza.

58. W § 60 ust. 11 otrzymuje brzmienie:

11. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 8 i 10 niniejszego paragrafu,

2/ ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości; obowiązek wnoszenia opłat na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

59. W § 60 ust. 14 otrzymuje brzmienie:

14. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

60. W § 60 ust. 15 otrzymuje brzmienie:

15. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali nie będący 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.

61. W § 60 ust. 17 uchyla się.

62. W § 61 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

4. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od dochodzenia całości lub części odsetek za zwłokę naliczonych od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 60.

63. § 61 ust. 6 i 7 otrzymuje brzmienie:

6. Spółdzielnia zawiadamia członków i właścicieli lokali nie będących członkami:

1/ o zmianie wysokości opłat za używanie lokali na sfinansowanie kosztów zależnych od Spółdzielni, w formie pisemnej z uzasadnieniem zmian, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego,

2/ o zmianie wysokości opłat za używanie lokali na sfinansowanie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w formie pisemnej z uzasadnieniem zmian, co najmniej 14 dni przed upływem ustalonego w Statucie terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

7. Za opłaty, o których mowa w § 60 Statutu solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

64. W § 61 ust. 8 uchyla się.

65. W § 63 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo winno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa. Członek bądź jego pełnomocnik może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.

66. W § 67 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu.

67. W § 68 w ust. 2 zdanie drugie skreśla się.

68. W § 68 ust. 4 uchyla się.

69. Dodaje się § 72¹ Statutu w brzmieniu:

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

70. W § 75 w ust. 1 pkt 10 uchyla się.

71. W § 75 w ust. 1 pkt 11 uchyla się.

72. W § 75 w ust. 1 pkt 13 otrzymuje brzmienie:

Uchwalanie regulaminu porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Mieście Lub.,

73. W § 75 w ust. 1 pkt 14 uchyla się.

74. W § 75 w ust. 1 pkt 15 uchyla się.

75. W § 75 w ust. 1 pkt 16 otrzymuje brzmienie:

Uchwalanie regulaminu przetargu – przeprowadzanego przez Spółdzielnię w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

76. W § 75 w ust. 1 pkt 20 uchyla się.

77. W § 75 w ust. 1 pkt 21 otrzymuje brzmienie:

uchwalanie regulaminu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Mieście Lub. określający obowiązki członków, właścicieli lokali i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej z użytkownikami zwalnającymi lokale,

78. W § 75 w ust. 1 pkt 23 otrzymuje brzmienie:

Uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Mieście Lub.

79. W § 75 w ust. 1 pkt 28 uchyla się.

80. W § 75 w ust. 1 pkt 29 uchyla się.

81. W § 75 w ust. 1 pkt 30 uchyla się.

82. W § 75 w ust. 1 pkt 31 uchyla się.

83. W § 75 w ust. 1 dodaje się pkt 33 w brzmieniu:

Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów zakupu i zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w lokalach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Nowym Mieście Lub.

84. W § 75 w ust. 1 dodaje się pkt 34 w brzmieniu:

Uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym.

85. W się § 75 w ust. 1 dodaje się pkt 35 w brzmieniu:

Uchwalanie regulaminu udzielania zamówień na roboty, remonty i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Mieście Lub.

86. W § 75 w ust. 1 dodaje się pkt 36 w brzmieniu:

Uchwalanie regulaminu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Mieście Lub.

87. W § 75 w ust. 1 dodaje się pkt 37 w brzmieniu:

Uchwalanie regulaminu określającego procedurę udostępniania (zaznajomienia się i otrzymania kopii) dokumentów Spółdzielni członkom Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Mieście Lub.

88. W § 81 w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

1/ podejmowanie uchwał w sprawach zawierania umów o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność, o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,

89. W § 86 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych, dążąc do zapewnienia korzyści swoim członkom.

90. W § 86 w ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

1/ działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo przenosząc różnicę między kosztami a przychodami operacyjnymi z tej gospodarki stanowiącą niedobór lub nadwyżkę do rozliczenia na rok następny. Rozliczenie dokonywane jest odrębnie dla każdej nieruchomości. Różnica na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest sumą różnic na gospodarce poszczególnych nieruchomości. Różnice te zwiększają odpowiednio koszty lub przychody tych nieruchomości w roku następnym,

91. W § 86 ust. 6 otrzymuje brzmienie.

6. Spółdzielnia tworzy fundusz celowy z odpisów obciążających koszty działalności tj. fundusz remontowy,

92. W § 86 po ust 6¹ dodaje się ust. 6², 6³ i 6⁴ o treści:

6². Spółdzielnia wyłącznie w przypadkach:

1/ podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ usm, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,

oraz

2/ wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie ze wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Rozliczenie jest dokonywane od dnia 01.01.2008 r. na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.

6³. W przypadku stwierdzenia - w wyniku dokonania rozliczenia, o którym mowa w ust. 6² powyżej – wystąpienia na funduszu remontowym danej nieruchomości nadwyżki, Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu właścicielom lokali w danej nieruchomości tej nadwyżki, proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

6⁴. W przypadku stwierdzenia - w wyniku dokonania rozliczenia, o którym mowa w ust. 6² powyżej – wystąpienia na funduszu remontowym danej nieruchomości niedoboru, Spółdzielnia uprawniona jest do żądania od właścicieli lokali w danej nieruchomości zwrotu tego niedoboru, proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

93. W § 86 ust. 11 otrzymuje brzmienie:

11. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

94. W § 86 po ust. 11 dodaje się ust. 12 w brzmieniu:

12. Przepis ust. 11 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność w Spółdzielni.

95. W § 87 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Polityka Rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

96. Skreśla się dotychczasową treść § 87 ust. 3 Statutu i nadaje mu nowe brzmienie:

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego (o ile był powołany), wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

.....
**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

.....
**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**