

Uchwała Nr...../2018
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Żoliborz”
z dnia 12 czerwca 2018r.
w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni

Na podstawie art. 38 § 1 pkt. 10) Ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (t.j. z dnia 20 lipca 2017r. DZ.U z 2017r. poz.1560 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie § 48 ust.1 pkt. 10 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Żoliborz” uchwala, co następuje:

§ 1

1. Zmienia Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Żoliborz” poprzez przyjęcie nowych treści, których wykaz stanowią załączniki o numerach:

Załącznik nr 1.....	uchwalony/ nie uchwalony*
Załącznik nr 2.....	uchwalony/ nie uchwalony*
Załącznik nr 3.....	uchwalony/ nie uchwalony*
Załącznik nr 4.....	uchwalony/ nie uchwalony*
Załącznik nr 5.....	uchwalony/ nie uchwalony*

do niniejszej uchwały.

2. Pozostałe postanowienia Statutu pozostają bez zmian.

§2

1. Tekst jednolity Statutu uwzględniający przyjęte zmiany zastąpi dotychczasową treść Statutu oraz będzie obowiązywał od dnia ujawnienia zmian w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

2. Zarząd w terminie określonym w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze, na zasadach określonych w przepisach o Krajowym Rejestrze Sądowym przedłoży temuż Rejestrowi wniosek o ujawnienie zmian Statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia ze skutecznością od ujawnienia zmiany Statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia
Zgromadzenia

.....
Przewodniczący Walnego

***) niepotrzebne wykreślić**

Załącznik nr 1 do Uchwały nr.....

z dnia.....

Walnego Zgromadzenia Członków

Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej

„Żoliborz” w sprawie zmiany Statutu

W Statucie SBM „Żoliborz”, celem dostosowania zapisów Statutu do wymagań ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy-Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017 poz. 1596), wprowadza się następujące zmiany :

W § 8 ust.2 otrzymuje nowe brzmienie:

„Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości :

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 43 Statutu,
- 2) **ewidencję i rozliczenie** wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie Funduszu Remontowego przyjętym przez Radę Nadzorczą.”

Dotychczasowym §§ od 10 do § 14 nadaje się nowe brzmienie:

§ 10 otrzymuje brzmienie :

Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie ekspektatywy.

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) Której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) Której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) Nabycia ekspektatywy własności,
 - 2) Zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem ust.13 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również

spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 21 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.

6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo od 9.09.2017r
7. W przypadkach określonych w ust. 1,2 i 3 Zarząd Spółdzielni, na podstawie oryginałów dokumentów lub dokumentów na prawach oryginału, potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w Rejestrze Członków.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 21 o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1,2,3 i 4.
9. Osoba, o której mowa w ust. 1,2 i 3 jest zobowiązana w terminie 21 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1,2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jej dane:
 - 1) Imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej adres i siedzibę,
 - 2) Adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
 - 3) Miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt 2,
 - 4) Pesel osoby fizycznej, Nip osoby prawnej,
 - 5) Numer telefonu oraz ewentualny adres e-mail,
 - 6) Osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt 1
10. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 9 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o zmianach, w terminie 21 dni od zaistnienia zdarzeń wywołujących zmianę. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
11. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolno stojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
12. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesiące na wskazany przez nią adres.
13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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 wyznaczanego 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 lub ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania

uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.13. i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 11 otrzymuje nowe brzmienie:

Członkostwo właścicieli lokali wyodrębnionych

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu .
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem ust.8 poniżej.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) Imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) Adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) Miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) Numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
 - 6) Osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż w pkt 1.
7. W formie pisemnej deklaruje się także informowanie Spółdzielni, w terminie 21 dni od zaistnienia określonych okoliczności, o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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 te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.

9. Jeżeli prawo określone w ust. 8 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.8 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 12 otrzymuje nowe brzmienie:

1. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego uprawnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu Zarządu w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
3. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
4. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 13 otrzymuje brzmienie

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej i w formie elektronicznej Rejestr Członków zawierający:

- 1) Imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
- 2) Adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
- 3) Miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt.2,
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
- 5) Numer telefonu oraz ewentualnie adres e- mail,
- 6) Osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż w pkt. 1,
- 7) Wysokość wniesionych wkładów,
- 8) Zmiany danych określonych w punktach 1-7
- 9) Datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,

10) Datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

§ 14 otrzymuje brzmienie:

Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać Rejestr Członków w obecności pracownika Spółdzielni, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, w szczególności przepisów z zakresu ochrony danych osobowych .

W § 15 zmienia się brzmienie w ust. 1 ppkt. 9

„ 9.) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Rady Nadzorczej od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.”

W § 16 w ust. 1 :

1) wykreśla się pkt. 1,

2) zmianie ulega numeracja w § 16 ust. 1 dotychczasowych podpunktów i tak:

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) wnieść wkład budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu i innych obiektów jak np. garaże określonych umową,
- 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 3) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię przez uiszczanie opłat co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. W przypadku zwłoki we wnoszeniu opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe,
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
- 5) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię w terminie 21 dni od zaistnienia okoliczności wpływających na zmianę danych zawartych w deklaracji członkowskiej i Rejestrze Członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią i wymiar miesięcznych opłat, o których mowa w punkcie 3.

3) nadaje się nowe brzmienie dla pkt. 7 (przed zmianą numeracji - pkt. 8) w ust..1

„ zawiadamiać Spółdzielnię w terminie 21 dni od zaistnienia okoliczności wpływających na zmianę danych zawartych w deklaracji członkowskiej i Rejestrze Członków oraz

mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią i wymiar miesięcznych opłat, o których mowa w punkcie 3”

Dotychczasowym §§ od 18 do § 24 nadaje się nowe brzmienie:

Ustanie Członkostwa w Spółdzielni:

§ 18 otrzymuje nowe brzmienie :

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. Wystąpienia członka będącego założycielem albo właścicielem lokalu wyodrębnionego,
2. Śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
3. Zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 21 ust. 1,2 i 3 Statutu,
4. Likwidacji Spółdzielni.

§ 19 otrzymuje nowe brzmienie:

Wystąpienie za wypowiedzeniem

1. Członek Spółdzielni będący założycielem albo właścicielem lokalu wyodrębnionego może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni okres wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 20 otrzymuje nowe brzmienie:

Skreślenie

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z Rejestru Członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć,
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z Rejestru Członków ze skutkiem od dnia jej ustania,
3. W przypadkach określonych w ust.1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu Zarządu i dokonuje wpisu w Rejestrze Członków.

§ 21 otrzymuje nowe brzmienie:

Ustanie członkostwa z mocy prawa:

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) Rozwiązanie umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 34 Statutu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje w momencie utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 22 otrzymuje nowe brzmienie:

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017. nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 23 otrzymuje nowe brzmienie:

1. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w § 21 i § 22 Zarząd Spółdzielni, na podstawie oryginałów dokumentów lub dokumentów na prawach oryginałów, potwierdzających ustanie członkostwa w Spółdzielni, na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie miesiąca, na wskazany przez nią adres.

§ 24 otrzymuje nowe brzmienie:

Postępowania wewnątrz spółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed 9.09.2017 r. dotyczące:

1. Wykluczenia,
2. Wykreślenia,

3. Wstąpienia osoby innej niż właściciel lokalu wyodrębnionego,
Zarząd Spółdzielni umarza.

§ 25 ust. 2 otrzymuje nowe brzmienie:

2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany, który zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu winien być odpowiednio aktualizowany.
Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 26 otrzymuje nowe brzmienie:

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka spółdzielni przed 9.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu byłby członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ustępie 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udziały z zastrzeżeniem ustępu 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego ani do innego majątku Spółdzielni, zgodnie z art. 26 § 2 Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami.

W § 27 wprowadza się następujące zmiany:

- wykreśla się ust. 1

- zmianie ulega pozostała numeracja , przez co konstrukcja § 27 wygląda następująco:

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będących członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności gospodarczej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,
- 3) nieruchomości niezabudowane.

§ 28 otrzymuje nowe brzmienie:

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości Spółdzielni.

§ 29 otrzymuje nowe brzmienie:

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 30 otrzymuje nowe brzmienie:

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 32 otrzymuje nowe brzmienie:

W przypadku podjęcia realizacji programu inwestycyjnego w zakresie budowania lub nabywania budynków, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 34 otrzymuje nowe brzmienie:

Umowa o budowę lokalu zostaje zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności :

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu ,
- 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) rodzaj praw do gruntów (własność lub użytkowanie wieczyste), na których usytuowany jest budynek,
- 6) przewidywany termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu i wysokości wkładu budowlanego,
- 7) przewidywany termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
- 8) zasady ponoszenia kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
- 9) inne warunki.

§ 35 otrzymuje nowe brzmienie:

1. Osoba, o której mowa w § 32 powyżej wnosi wkład budowlany wg. zasad określonych w § 34 Statutu i w umowie, o której mowa w § 34 powyżej , 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 zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Postanowienia § 34 ust .2 i 3 oraz § 35 ust. 1 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 36 otrzymuje nowe brzmienie:

1. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 37 otrzymuje nowe brzmienie:

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 38 otrzymuje nowe brzmienie:

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa 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. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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.
5. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, przekraczające zakres ustalony w umowie o budowę lokalu, jest odrębnie finansowane przez członka Spółdzielni.

Dodaje się § 41¹ o następującym brzmieniu (zmiana wynikająca z dodanych ust. 3-5 do art. 24¹ u.s.m.)

1. 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 o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:

- 1) Podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ umowy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
- 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.

4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.”

Dodaje się § 41² o następującym brzmieniu (zmiana wynikająca z dodanego ust. 6 do art. 24¹ u.s.m.)

1. 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 mieszkające w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie pisemnej lub ustnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego użytkowania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią, a właścicielem i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby mieszkające w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

Dodaje się § 41³ o następującym brzmieniu (zmiana wynikająca z nowego brzmienia art. 26 u.s.m.)

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali
2. 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. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wysłanie listu poleconego za zwrotnym poświadczeniem odbioru.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według większości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art.27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art.30 ust.1a, art.31 i art.32 ustawy o własności lokali.

Dodaje się § 41⁴ o następującym brzmieniu (zmiana wynikająca z nowego brzmienia art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m.)

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust.1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. 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.
3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust.2 rozumie się wyłącznie:
 - 1) Dysponowanie nieruchomościami na cele budowlane;
 - 2) Zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - 3) Udzielenie zgody na odbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;

- 4) Udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - 5) Dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
4. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 2 art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust.2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
 5. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
 6. Uchwałę, o której mowa w art.12 ust.3 ustawy o własności lokali, podejmie Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
 7. 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 nieruchomości.

W § 43 :

- w ust. 2 pkt b) otrzymuje brzmienie

- b) ewidencję i **rozliczenie** wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie Funduszu Remontowego przyjętym przez Radę Nadzorczą.

- w ust. 3 pkt 7a) otrzymuje brzmienie

7 a). W stosunku do członków oraz osób nie będących członkami, korzystających z lokali w budynkach Spółdzielni, które długotrwale zalegają z zapłatą opłat (patrz w art. 4 ust.1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. wraz ze zmianami), rażąco lub uporczywie wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowanie tych osób pogarsza warunki korzystania z innych lokali lub nieruchomości wspólnej, Zarząd Spółdzielni może wszcząć postępowanie określone ustawą z dnia 24.06.1994r. o własności lokali z późniejszymi zmianami (**przymusowa sprzedaż lokalu**).

- w ust. 3 pkt 7b) otrzymuje brzmienie

7b) Zarząd wszczyna postępowanie , o którym mowa w pkt. 7a powyżej oraz w art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na wniosek Rady Nadzorczej, wyrażony w formie uchwały .

§ 47 ust. 2 otrzymuje nowe brzmienie:

Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika, przy uwzględnieniu następujących okoliczności:

- a. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
- b. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy kodeksu cywilnego.
- c. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
- d. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
- e. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
- f. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
- g. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia.
- h. Chwila odczytania pełnomocnictw jest wskazana w porządku obrad.
- i. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
- j. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na doczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

§ 74 ust.1 pkt. 7 otrzymuje nowe brzmienie:

- 6) Funduszu remontowego.

§ 76 pkt. 3 otrzymuje brzmienie:

3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego Statutu obowiązują przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze z dn. 15.09.1982 r. z późniejszymi zmianami, przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami, przepisy ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych ustaw z dnia 14 czerwca 2007r., **przepisy ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy- Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017r. po. 1560)** oraz przepisy ogólnie obowiązujące, w tym ustawa o ochronie danych osobowych.

Załącznik nr 2 do Uchwały nr.....

z dnia.....

Walnego Zgromadzenia Członków

Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej

„Żoliborz” w sprawie zmiany Statutu

W Statucie SBM „Żoliborz” , oprócz zmian związanych z dostosowaniem zapisów Statutu do wymagań ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy-Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017 poz. 1596), wskazanych w załączniku nr 1 , wprowadza się zmiany dodatkowe tj:

W § 9 w ust.1 dodaje się pkt. 6 o następującym brzmieniu:

6) Inne fundusze celowe utworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Załącznik nr 3 do Uchwały nr.....

z dnia.....

Walnego Zgromadzenia Członków

Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej

„Żoliborz” w sprawie zmiany Statutu

W Statucie SBM „Żoliborz” , oprócz zmian związanych z dostosowaniem zapisów Statutu do wymagań ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy-Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017 poz. 1596), wskazanych w załączniku nr 1 , wprowadza się zmiany dodatkowe tj:

§ 54 ust. 2 otrzymuje nowe brzmienie:

2. Rada składa się z członków wybranych w liczbie od 7 do 11 przez Walne Zgromadzenie. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej musi być członkiem jednej z Komisji Rady Nadzorczej.

Załącznik nr 4 do Uchwały nr.....

z dnia.....

Walnego Zgromadzenia Członków

Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej

„Żoliborz” w sprawie zmiany Statutu

W Statucie SBM „Żoliborz”, oprócz zmian związanych z dostosowaniem zapisów Statutu do wymagań ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy-Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017 poz. 1596), wskazanych w załączniku nr 1 , wprowadza się zmiany dodatkowe tj:

W § 60 wprowadza się następujące zmiany:

- ust. 1 otrzymuje nowe brzmienie:

Członków Zarządu wybiera się spośród członków Spółdzielni oraz kandydatów wskazanych przez osoby prawne będące członkami Spółdzielni. Osoby kandydujące na Prezesa i Wiceprezesa Zarządu winny wykazać się minimum średnim wykształceniem , niekaralnością oraz doświadczeniem w zarządzaniu i finansach. Wskazane jest również doświadczenie w pracy w organach Spółdzielni tj. Zarząd, Rada Nadzorcza. Wszystkie osoby kandydujące do Zarządu Spółdzielni są zobowiązane do złożenia do biura Spółdzielni odpowiednich dokumentów takich jak: **zaświadczenie o niekaralności**, świadectwa, dyplomy i inne , najpóźniej na 7 dni przed danym Walnym Zgromadzeniem .

Oraz :

- ust. 8 otrzymuje nowe brzmienie:

8. Zarząd, po zatwierdzenie przez Radę Nadzorczą, może zatrudnić firmę lub osoby fizyczne do wykonywania określonych prac, ekspertyz, projektów itp. w zakresie realizacji zadań innych niż bieżące.

Załącznik nr 5 do Uchwały nr.....

z dnia.....

Walnego Zgromadzenia Członków

Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej

„Żoliborz” w sprawie zmiany Statutu

W Statucie SBM „Żoliborz” , oprócz zmian związanych z dostosowaniem zapisów Statutu do wymagań ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy-Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017 poz. 1596), wskazanych w załączniku nr 1 , wprowadza się zmiany dodatkowe tj:

§ 62 ust.2 otrzymuje nowe brzmienie:

2. Oświadczenia woli, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy wraz z pieczętą.