

## **Zmiany do Statutu** **Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” w Rybniku**

**- §2 Statutu otrzymuje brzmienie:**

„Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2016r. poz.21), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz.1222) i innych ustaw.”

**- w §6 Statutu dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:**

3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

**- §8 ust.1 pkt.5 Statutu otrzymuje brzmienie:**

5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF”,

**- §9 Statutu otrzymuje brzmienie:**

Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

**- §10 ust.1 Statutu otrzymuje brzmienie:**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji oraz wpłaty wpisowego i zadeklarowanych udziałów. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

**- §10 ust.5 i 6 Statutu otrzymują brzmienie:**

5. Uchwałę Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, Zarząd podejmuje w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji oraz wpłaty wpisowego i zadeklarowanych udziałów. O swojej decyzji zawiadamia pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia.

6. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

**- §11 ust. 1 i 2 Statutu otrzymują brzmienie:**

1. Wpisowe w spółdzielni jest równe 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym

mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Udział wynosi 200 zł.

Współmałżonek zmarłego członka dziedziczy jego udział oraz zwolniony jest z wpłaty wpisowego.

2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest obowiązany zadeklarować 1 udział. Członek, który zbywa swoje spółdzielcze prawo do lokalu zbywa je wraz z udziałem, chyba że nabywca nie wyrazi woli przystąpienia do spółdzielni.

- §11 ust. 3 Statutu skreśla się.

- § 12 ust. 1 pkt. 10) Statutu otrzymuje brzmienie:

10. prawo do składania wniosków o otrzymanie odpłatne kopii uchwał organów Spółdzielni oraz innych dokumentów, których okazania nakazują przepisy powszechnie obowiązujące

- w §12 Statutu dodaje się ust.4 w brzmieniu:

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli 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 siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

- §13 ust. 1 pkt 8) Statutu otrzymuje brzmienie:

zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu w terminie 14 dni licząc od daty wystąpienia zmiany.

- §13 ust. 1 pkt 9) Statutu otrzymuje brzmienie:

zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale) w terminie 14 dni licząc od daty wystąpienia zmiany,

- w §13 ust.2 Statutu skreśla się.

- §14 Statutu otrzymuje brzmienie:

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

- §17 Statutu otrzymuje brzmienie:

Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- 2) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,

- 3) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 4) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 5) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 6) w wyniku orzeczenia sądowego.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

**- §18 ust.2 Statutu otrzymuje brzmienie:**

„2.Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni. Doręczenie odbywa się poprzez list polecony lub przesyłkę doręczoną członkowi osobiście. Nie podjętą korespondencję przez członka pomimo jej podwójnego awizowania uważa się za doręczoną.”

**- §19 Statutu otrzymuje brzmienie:**

1. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania . Treść §18 ust.2 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.
2. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

**- §20 ust.3 i 4 Statutu otrzymują brzmienie:**

„3. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie posiedzenia Walnego Zgromadzenia, pod wskazany przez niego adres, na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Treść §18 ust.2 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Treść §18 ust.2 zdanie drugie stosuje się odpowiednio”.

**- §22 ust.1 Statutu otrzymuje brzmienie:**

1. Wnioski członków w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

**- §23 ust.2 Statutu otrzymuje brzmienie:**

„2.Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Treść §18 ust.2 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.”

**- §25 Statutu otrzymuje brzmienie:**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
3. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

5. Rady Nadzorczej,
6. 1/10 członków.
7. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
8. W przypadkach wskazanych w ust.5 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
9. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia
10. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, wykładane są na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.7 i 8, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
12. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
13. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

**- §26 Statutu otrzymuje brzmienie:**

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, poprzez wywieszenie ogłoszenia w gablotach informacyjnych umieszczonych na klatkach schodowych budynków należących do Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

**- §27 ust. 3 Statutu otrzymuje brzmienie:**

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu

**- §31 pkt.8) Statutu otrzymuje brzmienie:**

8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, w przypadku niepodjęcia uchwały w tym zakresie najwyższą sumą zobowiązań na dany rok jest suma określona w poprzedniej uchwale.

**- §35 ust.3 Statutu otrzymuje brzmienie:**

3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na piśmie w terminie 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia podając imię i nazwisko kandydata, dołączając pisemną zgodę kandydata.

**- Tytuł rozdziału 4.4 otrzymuje brzmienie**

4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

**- §49 ust.9 otrzymuje brzmienie:**

9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

Str. 4

**- §58 Statutu otrzymuje brzmienie:**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

**- §61 ust. 3 Statutu otrzymuje brzmienie:**

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu wierzytelności Spółdzielni z tytułu :

- nie wniesionego wkładu mieszkaniowego albo budowlanego,
- jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji,
- koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- prawomocnych tytułów egzekucyjnych obciążających to prawo,

Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

**- §72 ust. 1 i 2 Statutu otrzymują brzmienie:**

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie części kosztu budowy mieszkania lub nabycia nieruchomości przez Spółdzielnię przypadających na jego lokal albo części wartości rynkowej tego lokalu.
2. Wartość wkładu mieszkaniowego nie podlega waloryzacji.

**- §73 Statutu otrzymuje brzmienie:**

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez nabywcę prawa do Spółdzielni na pokrycie pełnego kosztu budowy mieszkania lub nabycia nieruchomości przez Spółdzielnię przypadających na jego lokal albo pokrycie wartości rynkowej tego lokalu.
2. Wartość wkładu budowlanego nie podlega waloryzacji.
3. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zawarciem umowy przenoszącej na nabywcę prawa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i spłacanych następnie rat. Wysokość zaliczki i rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego oraz terminy wpłat ustala Zarząd w umowie z nabywcą prawa.
4. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie raty, o których mowa w ust. 3 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny lub spadku na : zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnotą ustawową - również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.

**- §77 Statutu otrzymuje brzmienie:**

1. Jeżeli spółdzielnia przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39-43.
2. Postępowanie toczy się według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o zniesieniu współwłasności, z wyjątkiem art. 625. Koszty sądowe postępowania ponosi spółdzielnia.

**- §78 Statutu otrzymuje brzmienie:**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia

Str. 5

własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 92 statutu.

**- §81 ust.4 Statutu otrzymuje brzmienie:**

4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art.7 ust.3 w związku z art.9 ust.1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe ( tekst jednolity Dz.U. z 2014r., poz.1381), podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust.3.

**- §84 ust.1 Statutu otrzymuje brzmienie:**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

**- §85 Statutu otrzymuje brzmienie:**

1. Fundusze spółdzielni stanowią
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy,
2. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze własne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej oraz przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**- §87 Statutu otrzymuje brzmienie**

1. Ewentualna nadwyżka bilansowa (po uwzględnieniu odliczeń ustawowych) zasila fundusze statutowe Spółdzielni lub pokrywa nadwyżkę kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Podział ewentualnej nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami lub na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

**- §88 Statutu otrzymuje brzmienie:**

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg. następującej kolejności:

- 1) Fundusz zasobowy,
- 2) Fundusz udziałowy.

**- w §89 Statutu uchyla się**

**- §91 ust.3 Statutu otrzymuje brzmienie:**

3. Spółdzielnia może zarządzać również nieruchomościami powierzonymi w zarząd, nie będącymi jej własnością.

**- §92 ust.2 Statutu otrzymuje brzmienie:**

2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawo odrębnej własności, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale na tych samych warunkach co członkowie Spółdzielni.

**- §95 ust 1 Statutu otrzymuje brzmienie:**

1. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa § 92 Statutu, zwiększa odpowiednio rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów z zastrzeżeniem ust.2.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z opłat za c.o. (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

**- §96 Statutu otrzymuje brzmienie:**

1. Opłaty, o których mowa w § 92 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 20 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat, o których mowa w § 92 Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić:
  - a) co najmniej 20 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;
  - b) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku pozostałych opłat tj. opłaty eksploatacyjnej i tworzonych funduszy.Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele odrębnych 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.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

**- §97 Statutu otrzymuje brzmienie:**

1. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.
2. W razie potrzeby, Rada Nadzorcza może określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki pożytkami Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i statutu.

**- §98 ust.1 Statutu otrzymuje brzmienie:**

1. Zasady używania lokali oraz podstawowy zakres rozdziału praw i obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie utrzymania lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

**- §99 Statutu otrzymuje brzmienie:**

Do czasu zarejestrowania zmian statutu postanowienia dotychczasowego statutu pozostają w mocy.