

Wykaz zmian do Statutu SBM Geolog

W związku z wejściem w życie dnia 9 września 2017 r. Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596) Spółdzielnie mieszkaniowe mają obowiązek w terminie 1 roku dostosować treść swoich statutów do aktualnie wprowadzonych zmian prawnych.

Wszystkie wyszczególnione poniżej zmiany Statutu wynikają ze zmian w ww. ustawie, za wyjątkiem §4. ust. 3 (tutaj zmiana wynika z ujednoczenia zapisów Statutu oraz innych dokumentów SBM). W niezbędnym zakresie została zaktualizowana numeracja paragrafów, ustępów i punktów Statutu.

Zmiany dotyczą m.in. następujących zagadnień:

- Członkami spółdzielni z mocy prawa stają się:
 - osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
- Wprowadzono zasadę powstania członkostwa z mocy prawa w przypadku nabycia spółdzielczego prawa do lokalu.
- Posiadacze własnościowych praw do lokali nie będą się wnosić żadnych udziałów, wpisowego, ani składać deklaracji członkowskiej. Nie będzie ich można wykluczyć ani wykreślić ze spółdzielni.
- Osobom posiadającym prawo odrębnej własności lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
- Członkostwo z mocy prawa traci osoba, która zbyła prawo do lokalu.
- Wprowadzono obowiązek dokonywania rozliczeń funduszu remontowego odrębnie we wszystkich nieruchomościach spółdzielni mieszkaniowej.
- W Walnym Zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej będą mogli uczestniczyć pełnomocnicy członków spółdzielni niezależnie od zapisów statutowych. Pozostawiono zasadę określoną w prawie spółdzielczym, że pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka.

Dotychczasowy	Było	Jest
§4. ust. 3	Spółdzielnia wynajmuje członkom garaże. Spółdzielnia może wynajmować członkom i innym osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.	Spółdzielnia może wynajmować członkom i innym osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i garaże.
§6 ust. 1	Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a także osoby prawne	Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych: a. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; b. będąca założycielem spółdzielni
§6 ust. 2	Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni	Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.

<p>Nowy §6 ust. 3, 4, 5</p>	<p>brak</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. 2. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni – zgodnie z §7, 8 i 11 Statutu. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni. 3. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą: <ol style="list-style-type: none"> a. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; b. wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
<p>§7. ust. 1</p>	<p>Osoby przystępujące do Spółdzielni składają w formie pisemnej deklarację członkowską i stają się członkami Spółdzielni z chwilą podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały o ich przyjęciu.</p>	<p>Właścicielowi prawa odrębnej własności lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoby te przystępując do Spółdzielni składają w formie pisemnej deklarację członkowską i stają się członkami Spółdzielni z chwilą podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały o ich przyjęciu.</p>
<p>§7. ust. 3</p>	<p>Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby spełniającej jeden z warunków, o których mowa w §6 ust. 2. ust. 3 i 4, chyba że roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny wykluczenia dotyczą także tej osoby.</p>	<p>Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby spełniającej jeden z warunków, o których mowa w §6.</p>
<p>§9 ust. 1 pkt 2</p>	<p>z zastrzeżeniem ust.2 czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,</p>	<p>czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,</p>
<p>§9 ust. 2</p>	<p>Uprawnienie, o którym mowa w ust.1 pkt.2 przysługuje jedynie członkom posiadającym pełną zdolność do czynności prawnych. Przedstawiciele ustawowi osób nie posiadających pełnej zdolności do czynności prawnych mogą w imieniu tych osób brać udział w Walnym Zgromadzeniu.</p>	<p>uchylony</p>
<p>§10 ust. 1</p>	<p>wnieść wpisowe, zadeklarowane udziały oraz wpłatę na fundusz remontowy,</p>	<p>wnieść wpłatę na fundusz remontowy,</p>

§10 ust. 8	uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów	uchylony
§11 ust. 1	Opłaty dla nowo wstępujących członków wynoszą: <ul style="list-style-type: none"> • wpisowe 200 zł, • udział 100 zł, • wpłata na fundusz remontowy 700 zł. 	Opłata dla nowo wstępujących członków posiadających prawo odrębnej własności lokalu wynosi: <ul style="list-style-type: none"> • wpłata na fundusz remontowy 700 zł
§13	Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek: <ol style="list-style-type: none"> 1. wystąpienia, 2. wykluczenia, 3. śmierci członka, 4. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 5. zbycia odrębnej własności lokalu mieszkalnego. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą: <ol style="list-style-type: none"> a. wystąpienia właściciela prawa odrębnej własności lokalu, b. śmierci członka, c. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie; d. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie; 2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio 3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.
§14 ust. 1	Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonanym w formie pisemnej.	Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonanym w formie pisemnej.
§15	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub z dobrymi obyczajami. 2. Podstawę wykluczenia może stanowić w szczególności: 	uchylony

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ świadome działanie na szkodę Spółdzielni, w tym niszczenie jej mienia, ▪ poważne wykroczenie w Spółdzielni przeciwko podstawowym zasadom współżycia społecznego, ▪ niewykonywanie istotnych obowiązków finansowych wobec Spółdzielni, ▪ samowolna zmiana przeznaczenia lokalu lub korzystanie z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, ▪ nieudostępnienie lokalu w celu usunięcia awarii, dokonania przeglądu stanu technicznego wyposażenia lokalu i wykonania niezbędnych prac remontowych, ▪ złośliwe lub uciążliwe naruszanie spokoju i porządku w miejscu zamieszkania, ▪ świadome wprowadzanie w błąd Spółdzielni w celu uzyskania nienależnych świadczeń. 	
§16	Członek Spółdzielni niewykonyjący obowiązków statutowych z przyczyn od niego niezależnych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków. Dotyczy to w szczególności sprzecznego ze Statutem lub zasadami współżycia społecznego postępowania osób, którym nie można przypisać winy.	uchylony
§17	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uchwałę o wykluczeniu członka i wykreśleniu go z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni. 2. Rada Nadzorcza powinna zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrzona sprawa wykluczenia go ze Spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia i zawierać uzasadnienie wniosku o wykluczenie i wykreślenie z rejestru oraz informację o prawie członka do złożenia wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo zawiadomiony o terminie na posiedzenie nie przybędzie, Rada 	uchylony

	<p>Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.</p> <p>3. O wykluczeniu i wykreśleniu z rejestru członków należy zainteresowanego zawiadomić pisemnie w ciągu dwóch tygodni od daty powzięcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem i wskazywać tryb oraz termin wniesienia odwołania.</p> <p>4. Wykluczenie i wykreślenie z rejestru członków staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia, o którym mowa w ust.3.</p>	
§18	<p>1. Osoba wykluczona ze Spółdzielni i wykreślona z rejestru członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu i wykreśleniu z rejestru członków oraz ma być obecna na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i je popierać.</p> <p>2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.</p> <p>3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazany przez niego w odwołaniu adres, co najmniej 3 tygodnie przed tym terminem. Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony o terminie obrad nie przybędzie Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.</p> <p>4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust 1. jeżeli odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami, a opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy.</p> <p>5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie</p>	uchylony

	<p>powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.</p> <p>6. Od uchwały Walnego Zgromadzenia osoba wykluczona może odwołać się do sądu w terminie 30 dni od daty otrzymania uchwały.</p>	
§24 ust. 2	Spółdzielnia nie może odmówić nabywcy prawa przyjęcia w poczet członków, jeżeli odpowiada on wymogom Statutu	Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 6 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
§26 ust. 1	Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przeszło na jednego spadkobiercę powinien on przedstawić Spółdzielni postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku i jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, złożyć deklarację członkowską.	Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przeszło na jednego spadkobiercę powinien on przedstawić Spółdzielni postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku.
§26 ust. 2	Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przeszło na kilku spadkobierców, mogą oni wspólnie zbyć to prawo albo dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło prawo do lokalu. Spadkobierca ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską.	Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przeszło na kilku spadkobierców, mogą oni wspólnie zbyć to prawo albo dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło prawo do lokalu.
Nowy § 30	brak	<p>1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.</p> <p>2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.</p> <p>3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.</p> <p>4. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 2, lub wyboru, o którym mowa w ust. 3, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.</p>
Nowy § 33	brak	Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom

		ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem §6 Statutu.
§38	Jeżeli właściciel lokalu mieszkalnego zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub uporczywie w sposób rażący wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu - ma zastosowanie art. 16 pkt.1 i 2. Ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali.	1. Jeżeli właściciel lokalu mieszkalnego zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub uporczywie w sposób rażący wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu - ma zastosowanie art. 16 pkt. 1 i 2. Ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali. 2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
§ 39	Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Jeżeli odrębna własność lokalu mieszkalnego należy do kilku osób i więcej niż jedna z tych osób złożyła deklarację członkowską, o wyborze uprawnionego rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru osoby, która zostanie członkiem Spółdzielni dokonuje Spółdzielnia.	1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. 2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. 3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. 4. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 2, lub wyboru, o którym mowa w ust. 3, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni
§ 54 ust. 1	Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia	Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
§ 64 ust. 1 pkt 8	Podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,	uchylony
§ 76 ust. 3 pkt. 2	ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków	ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie

	funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.	wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
--	--	---