

UCHWAŁA Nr 8 /2018

Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –
Własnościowej „Zachęta” z dnia 23.06.2018r.
w sprawie uchwalenia nowego brzmienia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie.

Działając na podstawie § 33 pkt 13 Statutu Walne Zgromadzenie uchwala, co
następuje:

§ 1

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –
Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie postanawia uchylić aktualnie
obowiązujący Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –
Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie i uchwalić jego nową treść,
w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Zawarty w załączniku nr 1 tekst Statutu jest jednocześnie tekstem
jednolitym.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą po
zarejestrowaniu zmiany w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Za podjęciem uchwały było 30... członków, przeciw było 0... Członków.



.....
Sekretarz
Walnego Zgromadzenia
SMLW „Zachęta” w Szczecinie



.....
Przewodniczący obrad
Walnego Zgromadzenia
SMLW „Zachęta” w Szczecinie

OMÓWIENIE ZMIAN W TREŚCI STATUTU SPÓŁDZIELNI WRAZ Z UZASADNIENIEM SPOSOBU JEJ DOKONANIA

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ZACHĘTA” w Szczecinie informuje, że z dniem 09 września 2017 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596) o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

Zasadniczym motywem wprowadzenia ustawy zmieniającej było dostosowanie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 14 lutego 2012 r., sygn. akt P 17/10, z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt K 36/12 oraz 5 lutego 2015 r., sygn. akt K 60/13. Niestety podczas prac legislacyjnych dodano szereg poprawek, które w sposób znaczący poszerzyły zakres dokonanej nowelizacji. Jednocześnie, niektóre z wprowadzonych (zmienionych) przepisów skomplikowały sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym przez spółdzielnię. Z uwagi na relatywnie niewielki czas obowiązywania zmienionej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. od dnia 9 września 2017 r.), materia ta nie doczekała się orzeczeń sądów powszechnych.

Ustawa wprowadza szereg istotnych zmian, które wymagają zmian w statucie spółdzielni. Spółdzielnia zgodnie z art. 8 ww. ustawy, zobowiązana jest do dokonania zmian statutu w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Najistotniejsze zmiany dotyczą między innymi:

1. Zasad nabywania i utraty członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.

Ustawa zmieniająca wprowadza zasadę, że członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być tylko osoba posiadająca prawo do lokalu. Tym samym nie jest już możliwe, aby osoba nie posiadająca żadnego prawa do lokalu znajdującego się w zasobie mieszkaniowym spółdzielni, była jej członkiem. Członkostwo w spółdzielni powstaje i ustaje z mocy prawa, z dniem wystąpienia określonych zdarzeń. Powyższe oznacza, że ustawodawca odstąpiło od konieczności składania deklaracji, opłacania wpisowego i udziałów. W tym względzie uległa całkowitej zmianie treść § 9, 10, 12, 14 i 17 dotychczasowego statutu.

2. Głosowania przez pełnomocnika na walnym zgromadzeniu.

Ustawa zmieniająca wprowadza prawo członka do głosowania na walnym zgromadzeniu za pomocą pełnomocnika. Dotychczasowe przepisy dopuszczały taką możliwość tylko jeżeli statut spółdzielni tak stanowił. Zgodnie z ustawą pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka, a pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Lista pełnomocnictw powinna zostać odczytana po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. W tym zakresie uległa zmianie treść § 28 dotychczasowego statutu.

3. Fundusz remontowy.

Wprowadzony zostało nowe brzmienie art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który zobowiązuje spółdzielnię do prowadzenia ewidencji i rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego. Dotychczas spółdzielnia prowadziła ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Wskazana zmiana związana jest ściśle z nowym brzmieniem art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Kwestia ta uregulowana jest w § 17 oraz § 127 nowego statutu.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Ustawa zmieniająca wprowadza istotne zmiany w zakresie ustanawiania i wygaszania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Aktualnie umowa o ustanowienie tegoż prawa zawierana jest z osobą, która nie jest jeszcze członkiem spółdzielni, a staje się nim dopiero z chwilą jej zawarcia. Dokonano zasadniczej zmiany art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczącego pozbawienia spółdzielni możliwości podjęcia decyzji o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z powodu nieopłacania opłat eksploatacyjnych, używania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbywania obowiązków doprowadzając do powstania szkód, niszczeń nieruchomości wspólnej albo wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. W takim przypadku ustawa przyznaje spółdzielni stosowne roszczenie, z którym należy wystąpić do sądu, tj. w przedmiocie wygaszenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Zmiany w tym zakresie dotyczą dotychczasowych § 64, 65, 66, 67, 68 i 69, które zostały zastąpione odpowiednio § 57, 58, 59, 60, 61 i 62.

5. Do statutu spółdzielni wprowadzono również szereg zmian porządkujących i systematyzujących dotychczasową treść statutu. Przykładowo w § 25 ust. 2 (dotychczasowy § 28 statutu) uściślono sposób zawiadamiania członków o terminie walnego zgromadzenia oraz doprecyzowano postanowienia dotyczące opłat za używanie lokali (§ 128 nowego statutu).

6. Sposób zarządzania nieruchomością wspólną.

Ustawodawca w art. 27 ust. 2 u.s.m. wprowadził mieszany sposób zarządzania nieruchomością wspólną, tzn. reżim spółdzielczy wynikający z przepisów ustawy – Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu oraz reżim wynikający z ustawy o własności lokali.

W tym miejscu zaznaczyć należy, że Prawo spółdzielcze nie definiuje pojęcia zmiany statutu. W doktrynie i orzecznictwie, a także w długoletniej praktyce obrotu przyjmuje się, że zmiana statutu polegać może zarówno na opracowaniu nowego tekstu statutu, zmodyfikowanego odpowiednio zgodnie z treścią nowych przepisów ustawy, i uchwalenie go w całości jako nowego statutu, jak również na podjęciu uchwały, która w swej treści zawierać będzie postanowienia uchylane i dodawane do statutu już zarejestrowanego (por. *Pietrzykowski, Spółdzielnie mieszkaniowe*, 2001, s. 161).

Z uwagi na konieczność dokonania licznych i znacznych zmian w treści aktualnie obowiązującego statutu Spółdzielni oraz usystematyzowanie treści, uzasadnionym jest uchwalenie jego nowego brzmienia. Taka forma zmiany statutu pozwoli na uporządkowanie treści Statutu i zastąpienie uprzednio uchylonych bądź skreślonych – na przestrzeni wielu lat – postanowień statutu.

Statut w nowym brzmieniu liczy 139 paragrafów na 44 stronach.