

**UCHWAŁA NR 2**  
**NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ**  
**„MŁODA RODZINA”, ul. Relaksowa 37, 02-796 Warszawa**  
**z dnia 21 marca 2018 r.**

w sprawie: **zmian Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Młoda Rodzina” w Warszawie**

Działając na podstawie art. 38 § 1 ust 10 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U . Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami) i §79 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej „Młoda Rodzina” postanawia się, co następuje:

W Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej „Młoda Rodzina” wprowadza się następujące zmiany:

**1. §5 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, która spełnia co najmniej jedno z następujących wymagań:
  - a) przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - b) przysługuje jej roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - c) przysługuje jej roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
  - d) jest założycielem spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 5,
  - e) przysługuje jej prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Członkiem spółdzielni oprócz osób wymienionych w ust. 1 może także być:
  - a) osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu,

- b) osoba, która jest najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 4. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
  4. 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.
  5. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

## **2. §6 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą:

- a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) nabycia ekspektatywy własności,
- c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem punktu f,
- f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,

- g) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni,
- h) nabycia prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

**3. §7 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

Osoby o których mowa w § 5 ust. 2 w celu przystąpienia do Spółdzielni składają deklarację członkowską. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

**4. §8 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

Z zastrzeżeniem § 5 ust. 4, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, Spółdzielnia wyznaczy im termin nie dłuższy niż 12 miesięcy, w którym winni wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie o członkostwie jednej z nich. Po bezskutecznym upływie tego terminu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

**5. §11 ust. 1 pkt .b Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi,

**6. §11 ust. 1 pkt. e Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal

**7. §11 ust. 1 pkt. f Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

**8. §11 ust. 1 pkt. g Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych personalnych,

**9. §13 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w §14, a oprócz tego w przypadku skreślenia z rejestru członków wskutek śmierci członka bądź w skutek wypowiedzenia z zastrzeżeniem §17.

**10. §14 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- f) rozwiązania umowy o budowę lokalu zobowiązującą jej strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu po jego wybudowaniu,
- g) podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną (utworzenie wspólnoty mieszkaniowej),
- h) wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, (utworzenie wspólnoty mieszkaniowej z mocy prawa),
- i) upływu trzech lat od wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego jeżeli w tym okresie Spółdzielnia nie ustanowi na rzecz osób będących założycielami Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

**11. §15 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

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. Przepis

ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

**12. §16 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

Spółdzielni przysługuje prawo do poinformowania, w sposób przewidziany postanowieniami statutu osób, które nie spełniają ustawowych warunków do posiadania członkostwa w Spółdzielni

**13. §17 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

1. Osoba będąca założycielem spółdzielni, najemca o którym mowa w §5 ust. 2 pkt. b Statutu oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej i wywołuje ono skutek prawny z chwilą, gdy doszło do Spółdzielni w taki sposób, że mogła ona zapoznać się z jego treścią.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 2 miesiące i rozpoczyna się od 1-go dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
4. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

**14. §18 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w §18 ust. 1 Statutu, występuje zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Zarząd związany jest stanowiskiem zajęтым przez większość właścicieli lokali.
3. Większość głosów właścicieli lokali oblicza się przy uwzględnieniu, że każdemu właścicielowi lokalu (a więc również Spółdzielni w odniesieniu do lokali, których własność nie została wyodrębniona) przypada jeden głos. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw (większość względna).

4. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych, 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 sprzedaży lokalu osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej podjętej uchwałą.

**15. §19 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

Członka Spółdzielni, który zmarł skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

**16. §21 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

1. Osoba, który ubiega się o przydział lokalu, jest obowiązana w terminie wskazanym przez Zarząd (wpłacić) postawić do dyspozycji Spółdzielni wkład budowlany w ustalonej wysokości. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez tą osobę na pokrycie pełnego kosztu budowy domu. Przez koszt budowy rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony osobie lokal. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych uchwała Walne Zgromadzenie. Wkład budowlany tej osoby może być użyty wyłącznie na sfinansowanie zadania inwestycyjnego, w ramach którego ma być wybudowany budynek z lokalem dla niej przeznaczonym.
2. W przypadku wzrostu kosztów budowy osoba ta jest obowiązana uzupełnić wkład budowlany (zaliczkę na wkład budowlany) w terminie wskazanym przez Zarząd.
3. Decyzja Zarządu w sprawie ustalenia wysokości wkładu budowlanego i terminu wpłat, powinna być dostarczona tej osobie w formie pisemnej.

**17. §22 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

Członkowie nie odpowiadają wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

**18. §32 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości posiadaczy praw do lokali w budynku może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

**19. §33 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

Przepisy §18 ust.1-4 oraz § 30 – 32 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

**20. §44 ust. 2 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności i dołączonego do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemający tej zdolności biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.

**21. §50 ust. 5 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

Członek i Zarząd Spółdzielni mogą zaskarżyć do właściwego sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu, w trybie przewidzianym w prawie spółdzielczym.

**22. §52 ust. 1 pkt. 10 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

uchwalanie swojego regulaminu i planu pracy,

**23. §52 ust. 3 skreśla się.**

**24. W §56 dodaje się ust. 3 o następującym brzmieniu:**

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w ustawie o własności lokali, co wymaga w szczególności podjęcia uchwały przez właścicieli lokali w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu.

**25. §64 ust. 5 pkt2 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

**26. §73 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

1. Spółdzielnia tworzy fundusze własne, zgodnie z prawem spółdzielczym lub uchwałami Walnego Zgromadzenia, w szczególności takie fundusze jak:
  - a. fundusz udziałowy powstający z udziałów członkowskich oraz podziału nadwyżki bilansowej,
  - b. fundusz zasobowy powstający z wpłat części nadwyżki bilansowej, innych źródeł określonych w przepisach odrębnych ustaw,
  - c. fundusz inwestycyjny pochodzący z odpisów amortyzacyjnych (z ich części),
  - d. fundusz remontowy powstający z wpłat posiadaczy praw do lokali,
  - e. inne fundusze niewymienione w statucie.
2. Z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej (§14 ust.1 pkt. g oraz h Statutu) właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia na pisemny wniosek złożony przez właściciela lokalu niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia jego złożenia, rozlicza z właścicielem lokalu zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
3. §73 ust.2 Statutu stosuje się odpowiednio do nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność Spółdzielni, co do których Spółdzielnia na dzień 15 lutego 2015 r., wykonywała zarząd powierniczy.
4. Mając na uwadze §21 ust.4 likwidacji będzie podlegał fundusz udziałowy §73 ust. 1 pkt. a Statutu.

**27. §76 ust. 2 Statutu otrzymuje następujące brzmienie:**

Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie 1/5 członków Spółdzielni. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez Spółdzielnię występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji.

**28. W §76 Statutu dodaje się ust. 6 o następującym brzmieniu:**

Lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu.

**§ 2**

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, a wywołuje skutki prawne od dnia wpisania zmian Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Przewodniczący .....

Sekretarz .....