

PROJEKT

Załącznik do Uchwały nr...../2022
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
w Pułtusku
z dnia 15.10.2022 roku
w sprawie uchwalenia zmian Statutu Spółdzielni.

Na podstawie art. 12a ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz.648 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

W Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pułtusku wprowadza się następujące zmiany:

w dziale 4 (Organy spółdzielni):

1. po § 34 dodaje się § 34 a w brzmieniu:
W Spółdzielni mogą być tworzone jako organy fakultatywne Rady Nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 4.4 Statutu"
2. po § 72 dodaje się rozdział 4.4 w brzmieniu:

" 4.4. Rady Nieruchomości

§ 72a

1. W Spółdzielni mogą być tworzone Rady Nieruchomości działające w oparciu o przepisy art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze.
2. Rada Nieruchomości stanowi pochodzącą z wyborów stałą reprezentację mieszkańców danej nieruchomości. Rada nieruchomości może być powoływana w danej nieruchomości zgodnie z podziałem zasobów Spółdzielni na poszczególne nieruchomości.
3. W skład Rady Nieruchomości wchodzi od 3-6 członków wybieranych na zebraniu ogólnym nieruchomości, w sposób tajny, zwykłą większością głosów osób uczestniczących w głosowaniu spośród członków Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali w danej nieruchomości zgodnie z zasadą jedno mieszkanie - jeden głos.
4. Kadencja Rady Nieruchomości trwa 3 lata.
5. W przypadku nieruchomości wielobudynkowej liczbę członków Rady Nieruchomości należy ustalić w ten sposób, aby w składzie Rady Nieruchomości był przedstawiciel każdego z budynków.
6. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa z upływem kadencji, na którą członek Rady Nieruchomości został wybrany.
7. Utrata mandatu członka Rady Nieruchomości przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) rezygnacji członka Rady,
 - 2) utraty członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) odwołania członka Rady nieruchomości przez kwalifikowaną większość 2/3 głosów członków należących do danej nieruchomości,

- 4) utraty prawa do lokalu w danej nieruchomości,
 - 5) wyboru do Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 6) posiadania zaległości w opłatach na rzecz Spółdzielni w wysokości powyżej 3 miesięcy,
 - 7) śmierci członka Rady Nieruchomości
8. Nie można łączyć członkostwa w Radzie Nieruchomości z członkostwem w Zarządzie Spółdzielni. Członek Rady Nieruchomości może jednak kandydować do Rady Nadzorczej lub do Zarządu, ale w przypadku wyboru do Zarządu wygasa jego członkostwo w Radzie Nieruchomości.

§ 72b

1. Celem działania Rady Nieruchomości jest działanie dla dobra i na rzecz mieszkańców danej nieruchomości.
2. Działalność Rady Nieruchomości ma charakter opiniodawczy. Rada Nieruchomości może występować do Zarządu i Rady Nadzorczej ze stosownymi wnioskami w imieniu mieszkańców danej nieruchomości.
3. Do zakresu działania Rady Nieruchomości należy w szczególności:
 - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą Spółdzielni przy ustalaniu planów gospodarczych, w zakresie dotyczącym nieruchomości,
 - 2) opiniowanie wysokości odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości na podstawie oceny stanu technicznego zasobów,
 - 3) opiniowanie zakresu remontów i innych prac niezbędnych do funkcjonowania zasobów w ramach funduszu remontowego danej nieruchomości,
 - 4) wyrażanie opinii w zakresie rozdysponowania i zmianie przeznaczenia pomieszczeń gospodarczych w budynkach (suszarnie, pralnie, wózkownie, itp)
 - 5) opiniowanie pracy służb spółdzielni w zakresie obsługi administracyjnej i porządkowej terenu nieruchomości,
 - 6) opiniowanie o wykorzystaniu środków z wpływów uzyskanych z danej nieruchomości,
 - 7) uczestnictwo, jako obserwator, w odbiorach wykonywanych robót remontowych i usługowych w danej nieruchomości,
 - 8) organizowanie zebrań mieszkańców danej nieruchomości oraz zwoływanie przynajmniej raz w roku zebrania członków spółdzielni, zamieszkałych w nieruchomości, w celu zopiniowania planów remontowych i uzasadnionego wydatkowania środków finansowych z funduszu remontowego nieruchomości.
 - 9) opiniowanie wykorzystania terenu będącego w granicach nieruchomości.
 - 10) inicjowanie działań w zakresie dbałości mieszkańców o estetykę w otoczeniu nieruchomości,
4. Członkowie Rady Nieruchomości nie otrzymują wynagrodzenia za pełnienie funkcji.
5. Ocena pracy Rady Nieruchomości należy do członków danej nieruchomości i Rady Nadzorczej.

§ 72c

1. Pierwsze zebranie w celu wyboru Rady Nieruchomości zwołuje Zarząd Spółdzielni.
2. Każde następne wybory organizuje Rada Nieruchomości w terminie co najmniej 14 dni przed upływem kadencji.
3. Jeżeli pomimo dwukrotnego wyznaczenia terminu zwołania zebrania w celu wyboru Rady Nieruchomości nie dojdzie do formalnego wyboru składu tej Rady, to uważa się, iż członkowie nie wyrażają zgody na jej funkcjonowanie w nieruchomości. Decyzję taką mogą

podjąć również członkowie w ten sposób, że większością głosów decydują o powyższym. Do zwołania kolejnego zebrania w celu powołania Rady Nieruchomości Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest ponownie, na żądanie większości członków danej nieruchomości.

4. Rada Nieruchomości organizuje również zebranie wyborcze w przypadku konieczności uzupełnienia składu Rady Nieruchomości. Wyborów uzupełniających nie przeprowadza się jeżeli kandydat który na zebraniu wyborczym uzyskał kolejno największą liczbę głosów wyrazi zgodę na wejście do Rady Nieruchomości. W przypadku, gdy Rada Nieruchomości działa w składzie nie mniejszym niż 3 członków, zebranie mieszkańców zwołuje Zarząd Spółdzielni z własnej inicjatywy, na którym dokonuje się wyboru Rady Nieruchomości lub wyboru uzupełniającego.
5. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa z upływem kadencji na którą została wybrana Rada Nieruchomości.
6. Z zebrań wyborczych sporządzany jest protokół, który przekazywany jest Zarządowi Spółdzielni i przez Zarząd przechowywany.
7. Szczegółowy zakres działania Rad Nieruchomości oraz sposób wyboru i odwoływania członków Rad Nieruchomości określa Regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą. regulamin ten nie może być sprzeczny z niniejszym statutem. "

3. w § 186 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

"6. Ewidencja i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny. Opłaty miesięczne na fundusz remontowy ustalane są w zł/m² powierzchni użytkowej lokali."

4. Spis treści Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni.....	
2. Członkowie, ich prawa i obowiązki	
2.1.Członkostwo w Spółdzielni	
2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	
2.3.(uchylony)	
2.4.Prawa członków	
2.5.Obowiązki członków	
2.6. Ustanie członkostwa	
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	
4. Organy Spółdzielni	
4.1. Walne Zgromadzenie	
4.2. Rada Nadzorcza	
4.3. Zarząd	
4.4. Rady Nieruchomości	
5. Tytuły prawne do lokali.....	

- 5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- 5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- 5.3. Odrębna własność lokalu
- 5.4. Najem lokalu

6. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków

- 6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków
- 6.2. Zamiana lokali

7. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

- 7.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego.....
- 7.2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”
- 7.3. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

8. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

- 8.1. Zasady ogólne
- 8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- 8.3. (uchylony)
- 8.4. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu
- 8.5. (uchylony)
- 8.6. (uchylony)
- 8.7. (uchylony)

9. Gospodarka Spółdzielni

- 9.1. Zasady ogólne
- 9.2. Inwestycje mieszkaniowe
- 9.3. Zarządzanie nieruchomościami
- 9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

10. Przepisy przejściowe i końcowe