

**Zmiany do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator” w Kielcach
głosowane na każdej części Walnego Zgromadzenia odbywanego
w dniach 23, 25, 27, 30, 31 maja 2016 r.**

1) Zmienić § 4 ust. 1 Statutu, który otrzymuje brzmienie:

„1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 4) działalność obiektów kulturalnych,
- 5) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 6) produkcja i dystrybucja ciepła.”

2) Zmienić § 9 ust. 1 Statutu, który otrzymuje brzmienie:

„1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający ich imiona i nazwiska, PESEL, miejsce zamieszkania (lub nazwę, siedzibę i NIP w przypadku osób prawnych), adres do korespondencji - jeśli jest inny niż adres zamieszkania, numer telefonu, adres elektroniczny, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmianę tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania lub utraty członkostwa w inny sposób.”

3) W § 10 ust. 1 Statutu po słowach „...Deklaracja powinna zawierać...” dodać słowa „jego imię i nazwisko, PESEL, miejsce zamieszkania oraz wszystkie te dane, o których wspomina § 9 ust. 1 Statutu, niezbędne do kontaktu z członkiem”, a po słowach „...jego nazwę i siedzibę” dodać słowo „NIP”.

4) W § 12 w ust. 2 i 3 Statutu zmienić wysokość wpisowego i udziału, stąd ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

- „2. Wpisowe ustala się w wysokości 350,- zł. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
3. Wysokość jednego udziału określa się na 150,- zł.”

5) W § 18 Statutu dopisać pkt. 4 o treści:

„4. nie zawiadamia Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, m. in. zaniżając w ten sposób wysokość opłat należnych Spółdzielni.”

6) W § 22 w ust. 1 pkt 2) Statutu zamiast „...na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Zgromadzenia.” wpisać „...na co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Zgromadzenia”.

7) Zmienić § 23 Statutu, który otrzymuje brzmienie:

„Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią a także od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.”

8) § 27 Statutu skreślić.

9) Zmienić § 28 ust. 1 Statutu, który otrzymuje brzmienie:

„1. Wnioski i skargi członków oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie w terminie 14 dni od dnia podjęcia decyzji.”

10) Zmienić § 30 ust. 2. Statutu, który otrzymuje brzmienie:

„2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu wymienionego w ust. 1 pkt 2, 3 następuje również w głosowaniu tajnym.”

11) W § 32 Statutu dodać ust. 7:

„7. Członkowie uprawnieni do uczestniczenia w danej części Walnego Zgromadzenia obowiązani są przed podpisaniem się na liście obecności i otrzymaniem mandatu, wylegitymować się dokumentem tożsamości.”

12) Zmienić § 35 ust. 4 Statutu, który otrzymuje brzmienie:

„4. Przez zawiadamianie pisemne członków Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 rozumie się dostarczenie zawiadomień do skrzynek pocztowych, wywieszenie na tablicach ogłoszeń wszystkich klatek schodowych i w siedzibie Spółdzielni. Czynności związane z dostarczeniem do skrzynek pocztowych będzie dokonywała Komisja, która na tę okoliczność sporządzi protokół. Członków, nieposiadających tytułu prawnego do lokalu zawiadamia się listem poleconym.”

13) Zmienić § 38 ust. 1 Statutu, który otrzymuje brzmienie:

„1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej, inny upoważniony członek Rady lub członek Zarządu Spółdzielni.”

14) Zmienić § 39 ust. 1 pkt 1) Statutu, który otrzymuje brzmienie:

„1) Komisja mandatowo-skrutacyjna w składzie od 1 do 3 osób.”

15) Zmienić § 43 ust. 2. Statutu, który otrzymuje brzmienie:

„1. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 3 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.”

16) W § 46 w ust. 1 Statutu zamiast „...spośród nieograniczonej liczby kandydatów...” wpisać „...spośród zgłoszonych kandydatów w trybie § 46 ust. 6.”

17) W § 46 w ust. 2 Statutu zamiast „...o ile zostali zgłoszeni w trybie § 32 pkt. 3 statutu.” wpisać „...o ile zostali zgłoszeni w trybie § 46 ust. 6 statutu.”

18) W § 46 w ust. 5 Statutu zamiast „...przez dwie kolejne kadencje.” wpisać „...przez jedną kadencję.”

19) Zmienić § 46 w ust. 6 Statutu, który otrzymuje brzmienie:

„6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Każda kandydatura musi być poparta przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.”

20) W § 46 w ust. 9 Statutu zamiast „...dokonują swojej prezentacji...” wpisać „...mogą dokonać swojej prezentacji...”

21) Zmienić § 52 ust. 3 Statutu, który otrzymuje brzmienie:

„12) Rada Nadzorcza składa się z 13-15 członków.”

22) Zmienić § 54 ust. 1 pkt. 31) Statutu, który otrzymuje brzmienie:

„31) podejmowanie uchwał w sprawie zawieszania w czynnościach członka Rady Nadzorczej.”

23) W § 58 ust. 1 Statutu zamiast „...10%...” wpisać „...20%...”.

24) Zmienić § 62 ust. 1 pkt. 13 Statutu, który otrzymuje brzmienie:

„13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i Zebrań Osiedlowych,”

25) Zmienić § 72 ust. 4 Statutu, który otrzymuje brzmienie:

„4. Kadencja Rady Osiedla zawsze rozpoczyna się i kończy z dniem odbycia wyborczego Zebrania Osiedlowego.”

26) W § 97 ust. 2 Statutu wykreślić słowa „...określonych w § 95 pkt. 1 i 5,”

**27) W § 108 ust. 4 i 5 Statutu wykreślić odniesienie do ust. 4, tj. wykreślić słowa:
„...i 4...”**

**28) W § 139 Statutu dokonać zmiany odniesienia z § 143 na § 142, tj. zastąpić słowa
„...§ 143...” słowami „...§ 142...”**

29) W § 154 Statutu wprowadzić pkt. 4 o treści:

„4) zwiększenie funduszu zasobowego.”

**30) W § 163 Statutu dopisać po słowach „Naprawy i wymiany w lokalach...” słowa
„z wyjątkiem robót, o których mowa w § 162,”**

31) Zmienić § 167 ust. 2 Statutu, który otrzymuje brzmienie:

„2. Z zastrzeżeniem ust. 2¹ o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali i właścicielami lokali niebędących członkami oraz najemców lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.”

32) W § 167 Statutu dodać ust. 2¹:

„2¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 2, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 2 zdanie drugie stosuje się.”

Uzasadnienie

Wniesienie proponowanych zmian do Statutu Spółdzielni, wynika w pierwszym rzędzie z obowiązku doprowadzenia go do zgodności z uregulowaniami ustawowymi oraz wyrokami sądowymi. Pozostałe zmiany polegają na przeredagowaniu, uściśleniu, uzupełnieniu bądź doprecyzowaniu treści oraz poprawie oczywistych omyłek.

W szczególności zmiany powyższe uzasadnione są w stosunku do wymienionych propozycji w kolejności jn.:

1. dokonano przeredagowania treści, dopisano pkt. 6, który uwzględnia dodatkową działalność Spółdzielni związaną z utrzymaniem zasobów Osiedla Zacisze,
2. uzupełniono zbiór danych o PESEL oraz o dane umożliwiające kontakt z członkiem, tj. adres do korespondencji, adres elektroniczny i nr telefonu, a w przypadku osób prawnych – o NIP,
3. w deklaracji członkowskiej winny się znaleźć dane, które są niezbędne do prowadzenia rejestru członków, o którym wspomina § 9 ust. 1 Statutu,
4. obniżenie dotychczasowej wysokości wpisowego i udziału powinna zachęcić osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni do składania deklaracji członkowskich,
5. ilość osób zamieszkująca w lokalu jest istotna dla wysokości czynszu i wpływa na wysokość opłat należnych Spółdzielni, stąd kolejny obowiązek dla członka i kolejna przesłanka dla wykluczenia ze Spółdzielni,
6. zgodnie z uregulowaniem ustawowym (art. 8³ ust. 6 uosm),
7. przeredagowanie treści, połączenie zapisów § 23 i § 27 Statutu,
8. treść skreślonego paragrafu dołączona została do § 23,
9. uprawnienie przysługujące członkom rozszerzono na właścicieli lokali niebędących członkami,
10. zgodnie z uregulowaniem ustawowym (art. 35 §1 i §2 PS),
11. uzupełnienie treści § 32 o ustęp, w którym wprowadzono obowiązek potwierdzenia tożsamości uprawnionego do uczestnictwa w obradach Walnego Zgromadzenia,
12. zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 15.6.2011r., V CSK 405/10, ustawowa regulacja sposobu dokonania zawiadomienia zawarta w art. 8³ ust. 6 uosm jest niepełna i statut może ją doprecyzować,
13. uściślenie i dostosowanie treści do panującej praktyki zwłaszcza na tych zebraniach, w których uczestniczy minimalna ilość członków i żaden z członków Rady Nadzorczej,
14. uściślenie i dostosowanie treści do panującej praktyki zwłaszcza na tych zebraniach, w których uczestniczy minimalna ilość członków, spośród których nie sposób uzbierać większej liczby członków komisji,

15. z uwagi na dyspozytywność bądź brak uregulowań ustawowych przedmiotowa zasada została doprecyzowana w Statucie,
16. doprecyzowanie treści ze wskazaniem odniesienia, zgodnie z uregulowaniem ustawowym,
17. poprawa błędnego odniesienia, zgodnie z uregulowaniem ustawowym,
18. zmiana zapisu wynika z uregulowania ustawowego zawartego w art. 8² ust. 3 uosm,
19. na zasadzie analogii do wymaganej ilości członków przedkładających projekt uchwały pod obrady Walnego Zgromadzenia (art. 8³ ust. 11 uosm),
20. uelastycznienie zasady poprzez dostosowanie jej do wykształconej na przestrzeni ostatnich lat praktyki.
21. w porównaniu do innych kieleckich spółdzielni oraz wielkości zasobów ilość członków Rady Nadzorczej może być odpowiednio pomniejszona, co będzie sprzyjać sprawności obrad tego organu,
22. treść punktu pozostaje bez zmian, wykreśla się natomiast odwołanie do innego punktu Statutu,
23. przepisy prawa spółdzielczego nie stanowią, że za pełnienie funkcji członka rady nadzorczej przysługuje wynagrodzenie, możliwe jest jednak przyznanie takiego wynagrodzenia w samym statucie, które byłoby rekompensatą za poświęcenie osobistego czasu oraz za trud włożony w dojazd i udział w posiedzeniach; proponowana wysokość wynagrodzenia jest dużo mniejsza niż limit w wysokości 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w art. 8² ust. 1 uosm,
24. na zasadzie analogii do uregulowania ustawowego z art. 8³ ust. 2 uosm do obowiązków Zarządu dodano zwoływanie zebrań osiedlowych,
25. z uwagi na ustawowe skrócenie kadencji Rady Nadzorczej do 3 lat terminy zakończenia kadencji Rady Nadzorczej i Rady Osiedla nie przypadają już w tym samym roku kalendarzowym, więc dotychczasowe powiązanie upływu kadencji Rady Osiedla z wyborczym Walnym Zgromadzeniem stało się błędne,
26. wykreślenie niepotrzebnego w tym miejscu odniesienia, gdyż opis warunków umowy o budowę lokalu zawarte są w dalszej części akapitu,
27. wykreślenie błędnego odniesienia.,
28. poprawa błędu odniesienia,
29. dodany punkt mieści się na podstawie uregulowań ustawowych (art. 38 Prawa Spółdzielczego) w kompetencjach Walnego Zgromadzenia,
30. doprecyzowanie treści paragrafu w nawiązaniu do Regulaminu napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń członków zwalniających lokale w Spółdzielni,
31. zmiana treści zgodna z uregulowaniem ustawowym (art. 4 ust. 7 uosm),
32. uzupełnienie treści paragrafu, zgodnie z uregulowaniem ustawowym (art. 4 ust. 7¹ uosm).