

## Zestawienie porównawcze

### treści Statutu SM Michał w Siemianowicach i projektowanych zmian będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w dniach 25 – 26 czerwca 2014 roku.

#### Zastrzeżenie:

Poniższe zestawienie zawiera omówienie tych zmian, które są najbardziej istotne z punktu widzenia praw i obowiązków Członków oraz zmiany uwzględniające nowe regulacje związane z funkcjonowaniem Spółdzielni oraz jej organów statutowych.

Dodatkowo, projekt Statutu zawiera wiele innych zmian redakcyjnych i porządkujących, które mają na celu stworzenie przejrzystego i spójnego aktu prawnego normującego funkcjonowanie Spółdzielni, które nie zostały ujęte w poniższym zestawieniu.

L.p.	<u>Treść dotychczasowego Statutu</u>	<u>Projektowane zmiany</u>
1.	<b>Brak odpowiedników w obecnym Statucie.</b>	<b>§ 4 ust. 4, 5 i 6</b> 4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w Statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1. Spółdzielnia może, w szczególności, prowadzić działalność inwestycyjną mającą na celu budowę lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz przebudowę, nadbudowę i rozbudowę nieruchomości. Zasady współdziałania z inwestorem indywidualnym określi każdorazowo uchwała Rady Nadzorczej i podpisana na podstawie tej uchwały umowa między Spółdzielnią a inwestorem. 5. W Spółdzielni nie ustanawia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych ustanowionych przez Spółdzielnię do dnia uchwalenia niniejszego Statutu, stosuje się obowiązujące przepisy prawa. 6. Spółdzielnia może zaciągać kredyt zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, na warunkach wynikających z regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2.	<b>Brak odpowiedników w obecnym Statucie.</b>	<b>§ 8 ust. 3</b> 3. Dla osób, których małżonkowie są już członkami Spółdzielni oraz osób, które nabyły prawo do lokalu w drodze dziedziczenia lub umowy darowizny, jeśli czynność ta dokonana została w ramach I grupy pokrewieństwa (wstępni i zstępni) wysokość wpisowego wynosi 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm.).
3.	<b>§ 12 ust. 1</b> 1. Opłaty członkowskie wynoszą: 1) (...), 2) udział – 400,00 zł.	<b>§ 9 ust. 3</b> 3. Wysokość udziału wynosi 2.500,00 złotych.
4.		<b>§ 15</b>

	<p><b>Brak odpowiedników w obecnym Statucie.</b></p>	<p>W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania 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 w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.</p>
<p>5.</p>	<p><b>Brak odpowiedników w obecnym Statucie, co do zaznaczonej części.</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 21</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wykluczenie (...).</li> <li>2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) (...),</li> <li>b) (...),</li> <li>c) <b>nie wnosi na rzecz Spółdzielni opłat, o których mowa w § 13, a zaległości z tego tytułu przekraczają okres 3 miesięcy lub kwotę 3.000 tys. zł, z zastrzeżeniem przypadków wynikających odrębnych przepisów, które dopuszczają inne limity zadłużenia, w szczególności, co do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.</b></li> </ol> </li> </ol>
<p>6.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 20</b></p> <p>Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków. Dotyczy to m.in. nagannego postępowania osób, którym z uwagi na wiek i stan umysłu nie można przypisać winy.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 22</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.</li> <li>2. Członek zostaje wykreślony z rejestru członków gdy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nie dokonał wpłaty, w wymaganym Statutowo terminie wpisowego lub udziału,</li> <li>b) zapadło w tej sprawie orzeczenie sądowe,</li> <li>c) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;</li> <li>d) zbył prawo odrębnej własności lokalu, a jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;</li> <li>e) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;</li> <li>f) utracił prawo odrębnej własności, w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;</li> <li>g) został pozbawiony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności wskutek podziału majątku po ustaniu małżeństwa;</li> <li>h) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego,</li> <li>i) w inny sposób utracił spółdzielcze prawo do lokalu.</li> </ol> </li> </ol>

<p>7.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 58 a</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Na pisemny wniosek najemcy lokalu mieszkalnego należącego do zasobów Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest do zawarcia z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) spłaty zadłużenia z tytułu wszelkich opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego,</li> <li>2) spłaty innych wymagalnych zobowiązań wobec Spółdzielni,</li> <li>3) spłaty kosztów z tytułu nabycia gruntu w części przypadającej na jego lokal mieszkalny, w sytuacji wskazanej w art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.</li> </ol> </li> <li>2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie do 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez najemcę, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.</li> <li>3. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 następuję za wartość (cenę) rynkową, ustaloną przez biegłego rzeczoznawcę, pomniejszoną o 30% bonifikatę (wpłata gotówką).</li> <li>4. Najemca, który wnioskuje o przeniesienie na niego własności lokalu mieszkalnego może uzyskać dodatkową 30 % bonifikatę od ceny ustalonej na podstawie ust. 3, pod warunkiem zobowiązania się w treści umowy o przeniesieniu prawa własności do lokalu, że nie dokona zbycia tego lokalu mieszkalnego przez okres 2 lat od daty zawarcia umowy, pod rygorem obowiązku zwrotu równowartości tej dodatkowej bonifikaty wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia zawarcia umowy o przeniesieniu prawa własności do lokalu.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>Brak odpowiedników w projekcie Statutu.</b></p>
<p>8.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 61</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Członkowie Spółdzielni mający zamiar dokonania zamiany składają Zarządowi wniosek w tym zakresie i wpłacają tytułem opłaty kwotę <b>100 zł</b>. W szczególnych przypadkach Zarząd</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>§ 45</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Członkowie Spółdzielni mający zamiar dokonania zamiany składają Zarządowi wniosek w tym zakresie i wpłacają tytułem opłaty <b>kwotę 200,00 zł</b>. W szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może odstąpić od pobierania opłaty.</li> </ol>

	Spółdzielni może odstąpić od pobierania opłaty.	
9.	<p style="text-align: center;"><b>§ 76</b></p> <p>2. Członkami organów Spółdzielni mogą być wyłącznie członkowie Spółdzielni lub pełnomocnicy osób prawnych będących członkami Spółdzielni.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 48</b></p> <p>1. Do organów Spółdzielni mogą być wybrane jedynie osoby niekarane za przestępstwo umyślne przy czym bierne prawo wyborcze do Rady Nadzorczej przysługuje członkowi legitymującemu się co najmniej 5 letnim członkostwem a do Rady Osiedla 3 letnim członkostwem w Spółdzielni. Obowiązek członkostwa w Spółdzielni dotyczy jedynie Prezesa Zarządu.</p>
10.	<p style="text-align: center;"><b>§ 76</b></p> <p>3. Członkiem Zarządu może być jedynie osoba legitymująca się uprawnieniami zarządcy nieruchomości.</p>	<b>Brak odpowiedników w projekcie Statutu.</b>
11.	<p style="text-align: center;"><b>§ 78</b></p> <p>1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 50</b></p> <p>1. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. 2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. 3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.</p>
12.	<p style="text-align: center;"><b>§ 86</b></p> <p>1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 60</b></p> <p>10. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie minimalne, o którym mowa w ustawie o wynagrodzeniu minimalnym, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z regulaminu Rady Nadzorczej.</p>
13.	<p style="text-align: center;"><b>§ 86</b></p> <p>8) W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 61</b></p> <p>4. W przypadku utraty mandatu nie dokonuje się wyborów uzupełniających, w takim wypadku członkiem Rady, do końca kadencji Rady, staje się osoba, która uzyskała kolejną najwyższą ilość głosów podczas ostatnich wyborów do Rady Nadzorczej. W przypadku kiedy taką samą ilość głosów otrzymało kilku kandydatów, członkiem Rady Nadzorczej zostaje kandydat z najstarszym numerem członkowskim w Spółdzielni. W braku dalszych kandydatów na członków Rady Nadzorczej przeprowadza się wybory uzupełniające na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia. Jeżeli liczba członków Rady Nadzorczej spadła poniżej pięciu przeprowadzane są wybory uzupełniające, zgodnie z postanowieniami Statutu.</p>
14.	<p style="text-align: center;"><b>§ 92</b></p> <p>1. Zarząd składa się z 1-3 członków Spółdzielni, wybranych na czas nieokreślony. 2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 64</b></p> <p>1. Zarząd liczy od jednego do trzech członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony. 2. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu</p>

	<p>zastępcę wybiera w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza.</p> <p>3. Członek Zarządu musi mieć uprawnienia zarządcy nieruchomości oraz spełniać wymogi określone w innych przepisach prawa spółdzielczego lub Statutu.</p>	<p>Spółdzielni z nieograniczonej liczby kandydatów.</p> <p>3. Kandydatów na Prezesa Zarządu obecni na posiedzeniu zgłaszają bezpośrednio do Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Zgłaszanie kandydatur odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata.</p> <p>4. Kandydata na członka Zarządu wskazuje Prezes Zarządu.</p>
15.	<p style="text-align: center;"><b>§ 101</b></p> <p>1. Rada Osiedla składa się z <b>3-5</b> osób, członków Spółdzielni zamieszkałych w osiedlu, wybieranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia na 3 - letnią kadencję.</p> <p>2. Rada Osiedla wybiera ze swego grona na okres kadencji przewodniczącego, jego zastępców i sekretarza. W miarę potrzeby, Rada Osiedla może powoływać komisje, do których może włączyć za zgodą Rady Nadzorczej inne osoby, będące członkami Spółdzielni.</p> <p>3. Członek Rady Osiedla może być odwołany przed upływem kadencji przez Radę Nadzorczą, na pisemny wniosek złożony na ręce przewodniczącego Rady Nadzorczej, przez co najmniej 10 członków należących do tej samej części Walnego Zgromadzenia lub pozostałych członków Rady Osiedla.</p> <p>4. W razie ustąpienia członka Rady Osiedla, jego śmierci, odwołania lub utraty członkostwa w Spółdzielni - na jego miejsce do końca kadencji wchodzi osoba, która zostanie wybrana na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.</p> <p>5. Ustępujący członkowie Rady Osiedla mogą być wybierani ponownie.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 74</b></p> <p>1. Rada Osiedla składa się z trzech osób, członków Spółdzielni zamieszkałych w danym osiedlu, wybieranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia na 3 - letnią kadencję.</p> <p>2. Rada Osiedla wybiera ze swego grona na okres kadencji Przewodniczącego i sekretarza.</p> <p>3. Członek Rady Osiedla może być odwołany przed upływem kadencji przez Radę Nadzorczą, na pisemny wniosek złożony na ręce przewodniczącego Rady Nadzorczej, przez co najmniej 10 członków.</p> <p>4. W razie ustąpienia członka Rady Osiedla, jego śmierci, odwołania lub utraty członkostwa w Spółdzielni - na jego miejsce do końca kadencji wchodzi kandydat, który podczas ostatnich wyborów do Rad Osiedli otrzymała kolejna najwyższą liczbę głosów, na tej części Walnego Zgromadzenia, którą reprezentował członek, o którym mowa na wstępie.</p> <p>5. Ustępujący członkowie Rady Osiedla mogą być wybierani ponownie.</p>
16.	<p style="text-align: center;"><b>§ 102</b></p> <p>Do zakresu działania Rady Osiedla należą:</p> <p>1. współdziałanie w ustalaniu projektów planów gospodarczo-społecznych osiedla w ramach gospodarczej samodzielności osiedla w zakresie eksploatacji zasobów lokalowych w osiedlu, inspirowanie działalności gospodarczej Administracji Osiedla oraz społeczna kontrola tej działalności,</p> <p>2. współdziałanie w ustalaniu kierunków i koordynowanie działalności społeczno-wychowawczej na terenie osiedla; sprawowanie społecznego nadzoru nad działalnością placówek społeczno-wychowawczych w osiedlu,</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 75</b></p> <p>Do zakresu działania Rady Osiedla należą:</p> <p>1. współdziałanie z organami Spółdzielni, a także samorządu terytorialnego oraz administracji państwowej i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, społecznych i kulturalnych w osiedlu oraz pomocy i opieki społecznej,</p> <p>2. opiniowanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i społecznych,</p> <p>3. krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,</p> <p>4. organizowanie czynów społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,</p> <p>5. opiniowanie skarg na działalność administracji osiedla i jej kierownictwa i przekazywanie ich Zarządowi z wnioskami,</p>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. współdziałanie z organami Spółdzielni, a także samorządu terytorialnego oraz administracji państwowej i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz pomocy i opieki społecznej,</li> <li>4. stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,</li> <li>5. krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,</li> <li>6. organizowanie czynów społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,</li> <li>7. opiniowanie kandydatów na stanowiska kierownika administracji osiedla i stawianie wniosków w sprawie jego odwołania,</li> <li>8. rozpatrywanie skarg na działalność administracji osiedla i jej kierownictwa i przekazywanie ich Zarządowi z wnioskami,</li> <li>9. opiniowanie zagospodarowania i wykorzystania pomieszczeń gospodarczych w budynkach oraz lokali użytkowych i terenów, a także przydziału garaży i miejsc postojowo-parkingowych na terenie osiedla,</li> <li>10. opiniowanie projektów zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i jednostek rozliczeniowych.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. opiniowanie zagospodarowania i wykorzystania pomieszczeń gospodarczych w budynkach oraz lokali użytkowych i innych nieruchomości,</li> <li>7. inne zleczone przez organy Spółdzielni czynności opiniodawczo - doradcze.</li> </ol>
<p><b>17.</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 107</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fundusze Spółdzielni stanowią: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) fundusz udziałowy,</li> <li>2) fundusz zasobowy,</li> <li>3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.</li> </ol> </li> <li>2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) na remonty zasobów mieszkaniowych,</li> <li>2) inwestycyjny,</li> <li>3) reklamowy,</li> <li>4) społeczno-kulturalny,</li> <li>5) centralny fundusz remontowy,</li> <li>6) świadczeń socjalnych.</li> </ol> </li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>§ 79</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fundusze Spółdzielni stanowią: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,</li> <li>2. fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,</li> <li>3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,</li> <li>4. centralny fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy).</li> </ol> </li> <li>2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe: <ol style="list-style-type: none"> <li>3. inwestycyjny,</li> <li>4. społeczno-kulturalny,</li> <li>5. modernizacyjny.</li> </ol> </li> </ol>