

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.

### § 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.

### § 3

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 4

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### § 5

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,

- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 5) wynajem nieruchomości na własny rachunek.

3. Zarządzanie nieruchomościami realizuje się poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia członków Spółdzielni,
- 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 5) zagospodarowanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni i właścicieli lokali.

4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

5. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

## II. Członkowie

### § 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
  3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
  4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
  5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
    - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
    - 3) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
    - 4) upływu terminu jednego roku, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób bliskich w następstwie śmierci uprawnionego złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z zastrzeżeniem pkt 6,
    - 5) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię spośród osób bliskich po śmierci uprawnionego, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
  6. Przepis ust. 1 pkt 2 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu.
  7. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem Przedsiębiorstwa Państwowego Huta „Warszawa”, a najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.
  8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia wyboru osoby uprawnione mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## § 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu lub najemcy, o których jest mowa w § 6 ust. 4 i 7, jest złożenie deklaracji w formie pisemnej zawierającej: imię

i nazwisko, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę oraz adres.

2. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków oraz rejestr zadłużeń członka względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat związanych z lokalem. Informacje z rejestru mogą być udostępniane:
  - 1) każdemu członkowi Spółdzielni,
  - 2) małżonkowi członka – w zakresie zadłużeń współmałżonka,
  - 3) organom Spółdzielni.

### **III. Prawa i obowiązki członków**

#### **A. Postanowienia ogólne**

##### **§ 8**

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów,

- 3) prawo żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 4) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 5) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, z rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz protokołami lustracji oraz otrzymania odpisów i kopii tych dokumentów pod warunkiem pokrycia kosztów ich sporządzenia,
- 6) prawo zaznajamiania się z umowami, zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, i fakturami oraz otrzymania ich odpisów i kopii pod warunkiem pokrycia kosztów ich sporządzenia,
- 7) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów uchwalonych na jego podstawie,
- 8) prawo zbierania podpisów w celu zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 9) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat z tytułu eksploatacji lokalu,
- 10) prawo żądania przedstawienia kalkulacji opłat,
- 11) prawo zaskarżenia do sądu wysokości zmiany opłat - w przypadku wystąpienia na drogę sądową ponosi opłaty w dotychczasowej wysokości,
- 12) prawo udziału w organizowaniu Samorządów Budynków i Rad Osiedli oraz uczestniczenia w ich pracach.

## § 9

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy na pokrycie kosztów budowy lokalu, chyba, że się ubiega o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 3) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 5) uiszczać co miesiąc z góry do 25 - go dnia miesiąca opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu,
- 6) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności z tytułu remontów, z tytułu poniesionych, a niezrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania nieruchomości i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości, obejmujących budynek, w którym ustanowiono odrębną własność lokalu,
- 7) w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia

lokalu i przekazania go Spółdzielni w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

### § 10

1. Członkowi Spółdzielni służy prawo odwołania się do Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2-ch miesięcy od jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie odwołanie do Walnego Zgromadzenia złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu - w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem jednego roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa lub zasadności

zmiany opłat, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.

## **C. Wpisowe, udziały i inne opłaty**

### **§ 11**

1. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Zwrot udziałów wg ich wartości nominalnej następuje po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem oraz w wypadku, gdy jego udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## **D. Prawo odrębnej własności**

### **§ 12**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera pisemną umowę o przeniesienie własności.
2. Umowa ta powinna określać:
  - 1) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów działalności Spółdzielni związanych z utrzymaniem nieruchomości wraz z infrastrukturą w należyтым stanie technicznym, zgodnie z § 19 ust. 1 Statutu, a w przypadku przeniesienia własności

połączonego z wystąpieniem dotychczasowego członka ze Spółdzielni - zgodnie z § 19 ust. 4 Statutu,

- 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych na podstawie uchwały Zarządu,
- 3) określenie tytułu prawnego do gruntu,
- 4) ułamkowy udział we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- 5) ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenie związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej, które to koszty ponosi członek Spółdzielni.

### **§ 13**

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. nr 200 poz. 1679 z późn. zm.). Członek Spółdzielni ponosi również koszty ustalenia rynkowej wartości lokalu.

### **§ 14**

Wartość nakładów poniesionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu rozliczenia z tego tytułu mogą być dokonane bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu a nabywcą.

## § 15

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.

## § 16

Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków, czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## § 17

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia tego prawa na jego rzecz.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
3. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej ze zgłoszenia żądania o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Następca prawny byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.

4. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust. 3, jedynie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nienaruszenia uprawnień pozostałych członków.
5. Jeżeli w określonym budynku została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy Ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

## § 18

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany jedynie zgodnie z jego przeznaczeniem.

## § 19

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
2. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1, powinny być uiszczane zgodnie z § 9 pkt 6 Statutu.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania lokalu lub ustanowienia prawa spółdzielczego własnościowego bądź odrębnej własności lokalu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

wspólnych. Są oni również obowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z wyjątkiem możliwości odpłatnego korzystania z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz właścicieli lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana dokonać zawiadomienia co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiany wysokości opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni wymagają uzasadnienia na piśmie.
6. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 10 Statutu, lub bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
7. Za opłaty, o których mowa w § 19, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

## § 20

Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych.

## E. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### § 21

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje też wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia wymaga formy aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 6 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

## § 22

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 19 Statutu,
  - 2) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.
2. Członek Spółdzielni ponosi koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
3. Członek Spółdzielni obowiązany jest powiadomić pisemnie Spółdzielnię o zaskarżeniu do sądu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności.

## § 23

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 19, 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, przepis art. 16 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 24

1. W razie śmierci członka uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania sądowego o to stwierdzenie.
2. Spadkobiercy powinni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z tym prawem. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

## § 25

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób określony w ust. 3 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Prawo do lokalu Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.



## **F. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

### **§ 26**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć od jednej osoby albo małżonków.

### **§ 27**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 19, za okres co najmniej 6 miesięcy, 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 orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o ile członek Spółdzielni w toku postępowania uiści wszystkie zaległe opłaty.

3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.  
W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i niezgłoszenia roszczeń o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby bliskie Spółdzielnia ogłasza w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w internecie i prasie lokalnej.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań związanych z budową, w tym niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 19 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.

## § 28

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 19 Statutu,
  - 2) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal oraz zwrotu nakładów przeznaczonych na jej utrzymanie.

## § 29

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 28 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## § 30

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 27 ust. 2, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 30 ust. 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3 i 4, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 27 Statutu.

## § 31

W zakresie nieuregulowanym w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy regulujące najem lokali mieszkalnych.

## § 32

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, o zamianę mieszkań w ramach zasobów S.M. „DOMHUT” lub z osobami zajmującymi lokale niestanowiące własności Spółdzielni.

### § 33

Odzyskany lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, Spółdzielnia sprzedaje w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy od daty uzyskania lokalu. Regulamin przetargu uchwała Rada Nadzorcza.

## G. Najem lokali

### § 34

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokalu.
2. Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski lokatorów, którym przysługuje prawo najmu do lokalu, o zamianę mieszkań w ramach zasobów S.M. „DOMHUT” lub z osobami zajmującymi lokale niestanowiące własności Spółdzielni.
3. Do najmu lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy ustawy regulujące najem lokali mieszkalnych.
4. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem Przedsiębiorstwa Państwowego Huta „Warszawa”, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
  - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej z kosztów

dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym położony jest lokal.

5. Żądanie, o którym mowa w ust. 4 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 4.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę.
7. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego, o którym mowa w ust. 4 pkt 2, nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu zajmowanego przez najemcę.

## IV. Ustanie członkostwa

### § 35

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością

wspólną będą miały zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia w danej nieruchomości własności wszystkich lokali.

### § 36

1. Członek Spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności lokalu oraz najemca lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 34 ust. 4, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 37

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

## V. Organy Spółdzielni

### § 38

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

### § 39

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, o ile inne postanowienia statutu nie stanowią inaczej.

## A. Walne Zgromadzenie

### § 40

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni, a ponieważ liczba członków Spółdzielni przekracza 500, Walne Zgromadzenie może odbywać się w formie jednego zebrania lub w podziale na części.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

### § 41

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno

być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu z Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia.

Pełnomocnictwo powinno zawierać co najmniej imię i nazwisko członka Spółdzielni wraz z adresem lokalu w zasobach Spółdzielni, imię i nazwisko pełnomocnika oraz numer jego dowodu tożsamości, podpis czytelny członka oraz datę wystawienia pełnomocnictwa. Pełnomocnik winien okazać dowód tożsamości przy składaniu pełnomocnictwa.

2. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
3. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członkowie małoletni bądź ubezwłasnowolnieni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów – stosownie do postanowień Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone.
5. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podzielone jest na części, członek może być obecny i uczestniczyć tylko w jednej części wg uprawnienia. Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

## § 42

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/4 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku określonym w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

## § 43

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni,
- 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 3) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, rozpatrywanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 5) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej Spółdzielni,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, a także w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji,
- 8) uchwalanie Statutu i jego zmian,
- 9) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego, wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 11) podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.

#### § 44

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej

21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie Spółdzielnia dostarcza bezpośrednio do skrzynek oddawczych.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej w terminie do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią.
4. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie określonym w ust. 1.
5. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie lub ustawie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
7. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddawana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Wymagana większość kwalifikowana do podjęcia

uchwały o likwidacji Spółdzielni wynosi 3/4, takiej samej większości kwalifikowanej wymaga również podjęcie uchwały w sprawie zwolnienia z wpłat na fundusz remontowy osób, które dokonały przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa najmu na spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo własności po dniu 23 kwietnia 2001 r.

8. Do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia Statutu i jego zmian, o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, o odwołaniu członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu wymagana większość kwalifikowana wynosi 2/3 obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu .
9. Głosowanie w obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
10. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych w porządku Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 1/20 członków Spółdzielni.
12. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
13. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym

Zgromadzeniu lub każdej części projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.

14. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

#### § 45

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca stwierdzając prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia.
2. Otwierający obrady zarządza w głosowaniu jawnym wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie :
  - Przewodniczący,
  - Z-ca Przewodniczącego,
  - Sekretarz.
3. Prezydium Zebrania przewodniczy obradom i nadzoruje jego przebieg.
4. Walne Zgromadzenie może zmieniać kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

#### § 46

1. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona komisje:
  - 1) **Mandatowo – Skrutacyjną** (3-5 osobową), której zadaniem jest: sprawdzenie kompletności listy obecności członków Spółdzielni, skontrolowanie ważności mandatów, dokonywanie czynności związanych z obsługą głosowań,

obliczanie wyników głosowań i podanie tych wyników Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia oraz wykonywanie innych czynności zleconych przez Przewodniczącego. Członkami tej Komisji nie mogą być osoby kandydujące do Rady Nadzorczej.

- 2) **Wnioskowa** (3 osobową), której zadaniem jest opracowanie zgłaszanych wniosków w czasie obrad Zebrania i przygotowanie projektu uchwały w tej sprawie.
2. Komisje spośród siebie wybierają: przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje ze swej pracy sporządzają protokół, który po podpisaniu przez przewodniczącego i sekretarza, przekazują Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
4. Na żądanie Przewodniczącego, komisje składają sprawozdanie ze swych czynności bezpośrednio Walnemu Zgromadzeniu.

## § 47

1. Po przedstawieniu przez referenta sprawy lub wniosku w danym punkcie obowiązującego porządku obrad, Przewodniczący Zgromadzenia w razie potrzeby może zarządzić dyskusję nad złożonym wnioskiem, udzielając głosu członkom w kolejności zgłaszania się do dyskusji.
2. Przewodniczący Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę mówcy, jeżeli odbiega on od przedmiotu dyskusji lub przekracza ustalony czas, może też odebrać głos, może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
3. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. Po zakończeniu dyskusji, jeżeli sprawa lub wniosek wymagają podjęcia przez Zgromadzenie uchwały, Przewodniczący zarządza głosowanie, przestrzegając zasady, aby wnioski dalej idące były głosowane w pierwszej kolejności.
5. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
6. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania. W dyskusji nad wnioskami mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
7. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni. Większości kwalifikowanej wymagają uchwały określone w § 44 ust. 7 i 8.
8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
9. Do Rady Nadzorczej wybierani mogą być tylko członkowie Spółdzielni, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 44 ust. 3.
10. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni pisemnie wraz z krótkim uzasadnieniem i wyrażeniem zgody kandydata na przygotowanym przez Zarząd wniosku.
11. Liczba zgłaszanych kandydatów jest nieograniczona.
12. Zarząd sporządza listę wyborczą wpisując nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.
13. Członkowie głosują poprzez skreślenie na liście wyborczej nazwisk kandydatów, którym nie udzielają poparcia, pozostawiając na liście



kandydatów w ilości nie większej od liczby wybieranych członków Rady Nadzorczej.

14. Karta wyborcza, na której pozostawiono bez skreśleń więcej nazwisk niż ustalona liczba członków Rady Nadzorczej, jest nieważna.
15. Akt głosowania odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji skrutacyjno-mandatowej.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
17. Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad.
18. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 8 dni protokół, który podpisują Przewodniczący Walnego Zgromadzenia i Sekretarz.
19. Jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach to protokół końcowy Walnego Zgromadzenia sporządza i podpisuje w ciągu 8 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia Kolegium składające się z Przewodniczących i Sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Protokoły z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowią integralną część protokołu końcowego.
20. W przypadku gdy Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, wyniki głosowań poszczególnych części Walnego Zgromadzenia są ogłaszane bezpośrednio po zakończeniu danej części Walnego Zgromadzenia. Ostateczne wyniki głosowań ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia zostaną opublikowane w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej w terminie 8 dni od daty zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

21. W przypadku braku rozstrzygających wyników głosowań Zarząd zwołuje dodatkowe Walne Zgromadzenia wyłącznie w celu przeprowadzenia nierozstrzygniętych głosowań nie później niż w terminie 14 dni od ogłoszenia wyników określonych w ust. 20.

#### **§ 48**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do Sądu.

### **B. Rada Nadzorcza**

#### **§ 49**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 50**

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 - 9 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
2. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne z chwilą poinformowania o tej decyzji Walnego Zgromadzenia,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.
4. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
5. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej członek Rady otrzymuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w następujących wysokościach: Przewodniczący – 1/4 minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w Ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarz oraz Przewodniczący poszczególnych Komisji – 1/5 minimalnego wynagrodzenia, Członkowie – 1/6 minimalnego wynagrodzenia.

## § 51

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
  - 4) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i odwołań od jego decyzji,
  - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu i reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

- 11) uchwalanie regulaminów Zarządu,
- 12) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
- 13) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz uchwalanie kalkulacji opłat za używanie lokali,
- 14) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie,
- 15) uchwalanie zasad poniesienia kosztów związanych z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności.
- 16) uchwalanie zasad przekształcenia najmu lokalu w prawo własności dla najemców, którzy byli uprawnieni do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia nieodpłatnie przez Spółdzielnię od Przedsiębiorstwa Państwowego Huta „Warszawa” oraz zasad przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu na pozostałych najemców,
- 17) wyrażanie zgody na udzielanie pełnomocnictw przez Zarząd do dokonywania czynności prawnych, a także czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych,
- 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie,
- 19) Rada Nadzorcza rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane w sprawach Spółdzielni przez Samorządy Budynków i o sposobie ich wykonania powiadamia właściwe Samorządy Budynków,
- 20) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz określenia, w ilu częściach ma się odbyć Walne Zgromadzenie.

## § 52

W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

## § 53

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego Zastępców i Sekretarza oraz powołuje, w miarę potrzeby, komisje, ustalając zakres ich działalności.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje co najmniej raz na kwartał Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. Pierwsze posiedzenie po wyborach Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, a w przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podzielone jest na części, zwołują Przewodniczący poszczególnych części w terminie 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 jej członków lub na wniosek Zarządu, w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

## § 54

1. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne Komisje stałe lub czasowe.

## C. Zarząd

### § 55

1. Zarząd składa się z 2-3 osób, w tym prezesa i zastępcy prezesa.
2. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza, w głosowaniu tajnym. Członkiem Zarządu może być także osoba niebędąca członkiem Spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni.
5. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu w przypadku nieudzielenia mu absolutorium. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Rada Nadzorcza może powołać na stanowisko kierownika (dyrektora) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest kierownikiem (dyrektorem) Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy.

### § 56

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, w szczególności:
  - 1) zawieranie umów o odrębną własność lokalu, umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i struktury organizacyjnej Spółdzielni,

- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnego Zgromadzenia,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) udzielanie pełnomocnictwa po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej,
  - 8) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Decyzje Zarządu są podejmowane kolegialnie w formie uchwał.

### § 57

Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### § 58

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd z własnej inicjatywy lub na żądanie Rady Nadzorczej przygotowuje projekty regulaminów i innych dokumentów, które zgodnie ze Statutem podlegają uchwaleniu przez Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorczą, w tym także projekty zmian Statutu Spółdzielni.

4. Członek Rady Nadzorczej i Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła stratę, odpowiada za nią osobiście zgodnie z Kodeksem pracy i Kodeksem cywilnym i pokrywa stratę z własnych dochodów.

### § 59

Rady Osiedli i Samorządy Budynków pracują w oparciu o uchwalone przez Radę Nadzorczą regulaminy.

## VI. Gospodarka Spółdzielni

### § 60

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia tworzy fundusze zasadnicze:
  - 1) udziałowy,
  - 2) zasobowy,
3. Spółdzielnia tworzy fundusze własne:
  - 1) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 2) zasobów mieszkaniowych.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych:
  - 1) indywidualnie dla każdego budynku stanowiącego odrębną nieruchomość,
  - 2) fundusz interwencyjny Spółdzielni.

Odpisy na fundusz remontowy budynku obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

5. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określa Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

7. Różnica pomiędzy kosztami i przychodami GZM Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki Spółdzielni w roku następnym. Zasada ta obowiązuje raz w roku także w rozliczeniach indywidualnych budynków Spółdzielni w przyjętych kosztach rodzajowych.

### § 61

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

### § 62

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego.

## VII. Postanowienia końcowe

### § 63

1. Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków S.M. „DOMHUT” w dniu 16 czerwca 2018 r.
2. Statut wchodzi w życie z dniem wpisania go do Krajowego Rejestru Sądowego; z tą datą traci moc obowiązujący Statut Spółdzielni uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 24 listopada 2007 r.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy o własności lokali oraz innych obowiązujących ustaw.

*Niniejszy tekst jednolity Statutu S.M. „DOMHUT” został zatwierdzony Uchwałą nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 16 czerwca 2018 roku i wpisany w dniu 13 sierpnia 2018 roku do KRS nr 31897 Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.*

*Główny Księgowy – Członek Zarządu  
S.M. „DOMHUT”*

*Ewa Kuśmierczuk*

*Prezes Zarządu  
S.M. „DOMHUT”*

*Katarzyna Orłowska*