

UCHWAŁA nr 7/2018
Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
„DOMHUT”
z dnia 16 czerwca 2018 roku

w sprawie: zatwierdzenia zmian w Statucie Spółdzielni

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 49 pkt 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” realizując ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 25.08.2017 r. poz. 1596) uchwala, co następuje:

§ 1

I część - Postanowienia ogólne

1. W § 5 wprowadza się nowy ust. nr „3” o następującej treści:

„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.”

Dotychczasowe ust. „3” i „4” otrzymują odpowiednio numerację „4” i „5.”

Za przyjęciem zmiany głosowało - 47 Członków

Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

II część - Członkowie

2. W § 6 skreśla się w całości dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„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 Huty „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.”*

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

3. W § 7 skreśla się dotychczasową treść ust. nr „1” - „5” i ust. nr „1” otrzymuje nowe brzmienie:
 - „ 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.”

Dotychczasowy ust. „6” otrzymuje odpowiednio numerację „2”.

Za przyjęciem zmiany głosowało	- 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało	- 0 Członków

III część - Prawa i obowiązki członków

A. Postanowienia ogólne

4. W § 9 skreśla się w całości pkt „1” oraz w pkt „6” w zdaniu drugim po wyrazach „odsetki ustawowe” dopisuje się wyrazy „za opóźnienie”.
Kolejne punkty otrzymują odpowiednio numerację od „1” do „7”.

Za przyjęciem zmiany głosowało	- 47 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało	- 0 Członków

C. Wpisowe, udziały i inne opłaty

5. W § 11 skreśla się w całości ust. nr „1”, „2”, „3”. Dotychczasowe ust. nr „4” i „5” otrzymują kolejną numerację odpowiednio ust. nr „1” i „2”.

Za przyjęciem zmiany głosowało	- 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało	- 0 Członków

6. W § 17 zmienia się dotychczasową treść ust. „5” i nadaje nowe brzmienie:

„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.”

Za przyjęciem zmiany głosowało	- 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało	- 0 Członków

7. W § 19 w ust. „1” w zdaniu drugim po wyrazach „niebędących członkami Spółdzielni” skreśla się wyrazy „oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.”

8. Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków

9. Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

10. W § 19 w ust. nr „5” zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„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.”

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

11. W § 19 w ust. nr „6” w zdaniu pierwszym po wyrazach „Członkowie Spółdzielni” skreśla się wyrazy „osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali”.

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

12. W § 19 w ust. nr „7” w zdaniu pierwszym po wyrazach „niebędącymi członkami Spółdzielni” skreśla się wyrazy „lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali”.

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

E. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

13. W § 21 ust. 5 zmienia się i nadaje nowe brzmienie:

„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.”

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

14. W § 22 ust. 1 w zdaniu pierwszym po wyrazach „żądanie członka” skreśla się wyrazy „lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni”.

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

F. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

15. W § 27 ust. 1 skreśla się zdanie drugie w całości.

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

16. W § 27 ust. 2 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„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.”

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

17. W § 27 ust. 3 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„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.”

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

18. W § 28 ust.1 pkt 2 na końcu zdania skreśla się kropkę i dodaje wyrazy :

„oraz zwrotu nakładów przeznaczonych na jej utrzymanie.”

Za przyjęciem zmiany głosowało - 47 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

19. W § 30 ust. 1 skreśla się zdanie drugie i trzecie.

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

20. W § 30 ust. 3 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„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.”

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

21. W § 30 ust. 4 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„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.”

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

22. W § 34 ust. 4 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„ 4. *Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem Przedsiębiorstwa Państwowego Huty „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) *splaty 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.”*

- 3) Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
- 4) Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

23. W § 34 ust. 5 na końcu zdania skreśla się kropkę i dodaje wyrazy :

„o którym mowa w ust. 4.”

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| Za przyjęciem zmiany głosowało | - 49 Członków |
| Przeciw przyjęciu zmiany głosowało | - 0 Członków |

24. W § 34 ust. 7 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„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.”*

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| Za przyjęciem zmiany głosowało | - 49 Członków |
| Przeciw przyjęciu zmiany głosowało | - 0 Członków |

25. W § 34 ust. 8 skreśla się w całości.

IV. część - Ustanie członkostwa

26. W § 35 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„ust. 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.*

ust. 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.*

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

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

27. W § 36 ust. 1 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„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.”

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

28. § 37, § 38, § 39, § 40, § 41 i § 42 skreśla się w całości.

Następne paragrafy Statutu otrzymują odpowiednio kolejną numerację.

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

V. część – Organy Spółdzielni

A. Walne Zgromadzenie

29. W § 47 ust. 1 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe w brzmienie:

„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.

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

B. Rada Nadzorcza

30. W § 57 pkt 5 skreśla się w całości, a następne punkty otrzymują odpowiednio kolejną numerację.

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

31. W § 57 pkt 16 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„16) uchwalanie zasad poniesienia kosztów związanych z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności.”

Za przyjęciem zmiany głosowało - 47 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

32. W § 57 pkt 17 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„17) 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.”

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

VI. część – Gospodarka Spółdzielni

33. W § 66 ust. 4 zmienia się ostatnie zdanie i nadaje nowe brzmienie:

„Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.”

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

34. W § 69 ust. 1 i 2 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe w brzmienie:

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.”*

§ 2

Uchwała obowiązuje z dniem dokonania wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Za przyjęciem zmiany głosowało - 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało - 0 Członków

Sekretarz
WALNEGO ZGROMADZENIA

Narcyza Tonderska

Przewodniczący
WALNEGO ZGROMADZENIA

Zbigniew Olszowski