

**STATUT**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”**  
**Tekst jednolity ze zmianami uchwalonymi na Walnym Zgromadzeniu**  
**Członków Spółdzielni 12 maja 2018 roku**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA” w Warszawie, zwana dalej Spółdzielnią.

**§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie m. st. Warszawy.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia powstała w wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Łazienkowska” w Warszawie.
5. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. 2003 r. Dz. U. nr 188 poz. 1848 z późn. zm. ) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. 2003 r. Dz. U. nr 119 poz. 1116 ), oraz innych ustaw i statutu.

**§ 3**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin oraz innych potrzeb wynikających z zamieszkania we wspólnym budynku.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni wg Polskiej Klasyfikacji Działalności jest - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - 68.20.Z.
3. Dla zaspokajania innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania we wspólnym budynku, Spółdzielnia:
  - a) rozwija działalność społeczną mieszkańców,
  - b) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewi kulturę współzycia
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

**II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

**A. Przyjęcia w poczet członków**

**§ 4**

1. Osoby fizyczne przechodzące ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Łazienkowska” w Warszawie w wyniku jej podziału są Członkami Spółdzielni od jej założenia.
2. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - a) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - b) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
5. Członkostwo Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - a) nabycia ekspektatywy własności,
  - b) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ekspektatywy własności staje się Członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 16 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
7. Jeżeli okoliczności określone w ust. 7 i 10 zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba nie będąca Członkiem nabywa członkostwo od dnia 9.09.2017 r.
8. Osoby, o których mowa w ust. 2, 3 i 4 zobowiązane są do poinformowania Spółdzielni o wystąpieniu okoliczności określonych w ust. 2, 3, 4 i 5 w terminie 7 dni od ich zaistnienia poprzez złożenie w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną:
  - kwestionariusza osobowego zawierającego dane, o których mowa w § 13 ust.1 pkt. a) do g) Statutu Spółdzielni ( Rejestr Członków).
  - oryginałów dokumentów lub dokumentów na prawach oryginałów, potwierdzających spełnienie określonych warunków.
9. W przypadkach określonych w ust. 2, 3, 4 i 5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów lub dokumentach na prawach oryginałów, potwierdzających spełnienie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole posiedzenia Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w Rejestrze Członków.
10. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
11. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
12. Członek Spółdzielni, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
13. Właścicielowi lokalu, który nie jest Członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet Członków Spółdzielni.
14. Warunkiem przyjęcia, osoby fizycznej lub prawnej, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, na Członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
15. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać dane określone w § 13 ust. 1 pkt. a) do g) Statutu Spółdzielni ( Rejestr Członków).

16. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, Członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. W przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo ekspektatywy własności osoba wybrana jest Członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze. W przypadku prawa odrębnej własności Deklarację członkowską składa osoba wybrana.
17. Jeżeli prawo określone w ust. 22 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już Członkami Spółdzielni osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 22 i pozostają Członkami Spółdzielni.
18. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania Członków jest Zarząd. Przyjęcie Członka do Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch Członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
19. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu Zarządu w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
20. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
21. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## **B. Prawa i obowiązki członków**

### **§ 41**

Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe, bez względu na wysokość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej.

### **§ 5**

Członkowi Spółdzielni przysługują następujące prawa:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni (o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych),
- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością spółdzielni,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) Każdy członek Spółdzielni ma pełne prawo zapoznawania się w biurze Spółdzielni:

- a. z dokumentami wyłącznie jego dotyczącymi,
  - b. z protokołami z posiedzeń Organów Spółdzielni i treścią Uchwał podjętych przez te Organy (z wyłączeniem indywidualnych spraw innych członków),
  - c. z rejestrem członków Spółdzielni,
  - d. z rocznymi Sprawozdaniami Finansowymi,
  - e. z protokołami z Lustracji Spółdzielni.
- 6) prawo otrzymania odpisu Statutu i Regulaminów oraz kopii uchwał Organów Spółdzielni i Protokołów obrad Organów Spółdzielni z wyłączeniem indywidualnych spraw innych członków, Protokołów Lustracji, rocznych Sprawozdań Finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z tym, że odpisy i kopie dokumentów innych niż Statut i Regulaminy sporządzane są na koszt wnioskującego o ich otrzymanie,
  - 6<sup>1</sup>). koszt jednej kopii uchwała Zarząd z zastrzeżeniem, że nie może on być wyższy niż dwukrotność ceny oferowanej przez najbliższy siedzibie Spółdzielni punkt usługowy. Odpisy i kopie dokumentów, o których mowa w ust. 6 wydaje się w formie papierowej lub elektronicznej,
  - 7) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich nieważności lub niezgodności z przepisami prawa, Statutu Spółdzielni bądź dobrymi obyczajami lub godzącymi w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie członka,
  - 8) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
  - 9) prawo osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania,
  - 10) prawo pozyskiwania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
  - 11) prawo używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
  - 12) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 13) prawo żądania zawarcia umowy o przeniesienie na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 15) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
  - 16) prawo udziału w nadwyżce bilansowej.

## § 6

Członkowie Spółdzielni są obowiązani:

- 1) skreślono

- 2) uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach z innych tytułów, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 3) skreślono
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, przyczyniać się do realizacji celu Spółdzielni sformułowanego w § 3 punkt 1 oraz dbać o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz Rejestrze Członków,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o wynajmie lub o oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, lub o zmianie przeznaczenia lokalu, zgodnie z § 23 statutu,
- 7) przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów, i innych Uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego,
- 8) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią,
- 9) terminowo wносить opłaty związane z prawem do lokalu,
- 10) udostępnić lokal do przeprowadzenia wykonywanych przez Spółdzielnię niezbędnych napraw, remontów i konserwacji w terminie zgłoszonym przez Zarząd z co najmniej 30 dniowym wyprzedzeniem, a w razie awarii w trybie natychmiastowym.

## § 7

1. Członek Spółdzielni, który z mocy prawa nabył prawa członka od 9.09.2017 r. nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ustępie 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem Sprawozdania Finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udziały z zastrzeżeniem ustępu 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu Sprawozdania Finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniami.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Jeżeli z zatwierdzonego Sprawozdania Finansowego będzie wynikało, że Spółdzielnia poniosła straty, na pokrycie których nie wystarcza fundusz zasobowy, kwota udziału podlegającego zwrotowi ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do zmniejszenia funduszu udziałowego wskutek pokrycia strat ze środków tego funduszu.

## C. Ustanie członkostwa

### § 8

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - a. wystąpienia członka będącego założycielem albo właścicielem,
  - b. śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
  - c. likwidacji Spółdzielni.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 241 ust. 1 i art. 26 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

### § 9

1. Członek Spółdzielni będący założycielem albo właścicielem może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni okres wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 10

1. Członkostwo w Spółdzielni z mocy prawa ustaje z chwilą:
  - a) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - b) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - c) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje w momencie utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów lub dokumentów na prawach oryginałów, potwierdzających ustanie członkostwa, na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w Protokole posiedzenia Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w Rejestrze Członków.
5. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

### § 11

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z Rejestru Członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą Członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z Rejestru Członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów lub dokumentów na prawach oryginału stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu Zarządu i dokonuje wpisu w Protokole posiedzenia Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w Rejestrze Członków.

## D. Postępowanie wewnątrz-spółdzielcze

### § 12

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie.
2. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu.
3. Od uchwały Zarządu odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta wskutek odwołania kończy tok postępowania w danej sprawie przed organami Spółdzielni.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej odwołanie wnosi się do Walnego Zgromadzenia. Uchwała Walnego Zgromadzenia podjęta wskutek odwołania kończy tok postępowania w danej sprawie przed organami Spółdzielni.
5. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem, a termin rozpatrzenia odwołania:
  - 1) przez Radę Nadzorczą – w okresie 90 dni od daty wpływu odwołania,
  - 2) przez Walne Zgromadzenie – na jego najbliższym posiedzeniuZawiadomienie powinno zawierać także pouczenie o prawie odwołania się od uchwały, terminie do wniesienia odwołania i o skutkach jego niezachowania.
6. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.
7. Wnioski członków Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozstrzygnięte w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 90 dni, od ich złożenia.
8. Prawa członków Spółdzielni wynikające z § 5 pkt. 5 i 6 Statutu powinny być zrealizowane przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 90 dni, od złożenia pisma przez członka.

## E. Rejestr Członków

### § 13

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi w formie pisemnej oraz w formie elektronicznej Rejestr Członków zawierający:
  - a) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
  - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt. b),
  - d) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej. Podanie PESEL jest dobrowolne.
  - e) liczbę osób faktycznie zamieszkujących, a w przypadku osób prawnych liczbę osób faktycznie pracujących, w lokalu, o którym mowa w pkt. b),
  - f) numer telefonu oraz ewentualnie adres e- mail,
  - g) dane określone w pkt. a), c) oraz f) osoby administrującej lokalem jeżeli jest inna niż w pkt. a),
  - h) wysokość wniesionych wkładów,
  - i) zmiany danych określonych w pkt. a) - h),

- j) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - k) datę ustania członkostwa wraz z podstawą prawną.
2. O zmianie danych zawartych w Rejestrze Członków członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w formie pisemnej w terminie 7 dni od ich zaistnienia. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

#### **§ 14**

1. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać Rejestr Członków w obecności członka Zarządu lub osoby upoważnionej uchwałą Zarządu.
2. Wpisów i zmian w Rejestrze może dokonywać wyłącznie członek Zarządu.

### **III. PRAWO DO LOKALU**

#### **A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### **§ 15**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

#### **§ 16**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, stosuje się § 4 ust. 16 Statutu
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 17**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.



2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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.

### § 18

1. W ciągu trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba, której prawo wygasło oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawa swe od niej wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio do lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

### § 19

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu części nie wniesionego wkładu budowlanego oraz niespłaconego kredytu zaciągniętego na budowę wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### § 20

1. Przetarg, o którym mowa w § 17 i § 18, Zarząd Spółdzielni ogłasza w gazecie codziennej.
2. Zawiadomienie publikowane w prasie codziennej zamieszczane jest co najmniej dwukrotnie w odstępach czternasto-dniowych.
3. Złożone oferty ocenia Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni. W pracach komisji może uczestniczyć jako obserwator przedstawiciel Rady Nadzorczej.
4. W pierwszej kolejności rozpatruje się oferty członków, S.M. „POLNA”.
5. O wyborze oferty decyduje oferowana cena, z tym, że w przypadku, gdy cenę o tej samej wartości poda osoba będącą członkiem Spółdzielni i osoba niebędąca członkiem, pierwszeństwo wyboru przysługuje członkowi Spółdzielni.

### § 21

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 30 Statutu.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

## § 22

Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera Umowę, o której mowa w § 21, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynki lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

## § 23

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni osoby te obowiązane są do powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części, wygasają z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

## § 24

Postanowienia § 15 - § 23 Statutu stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne.

### **B. Prawo odrębnej własności lokalu**

## § 25

1. Prawo odrębnej własności lokalu może należeć do jednej lub kilku osób. W przypadku gdy prawo to należy do kilku osób członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, przy braku wskazania przez zgłaszających się osoby, która zostanie członkiem, Spółdzielnia wyznaczy im 2 miesięczny termin, w którym winni wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem § 4 ust. 16.

## § 26

Właściciel nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy ustawy - Prawo Spółdzielcze o zaskarżaniu uchwał Walnego Zgromadzenia - stosuje się odpowiednio.

## § 27

1. W zakresie nieuregulowanym w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 203).

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali, jest wykonywany przez Spółdzielnię, jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy, wymienionej w ust. 1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.

### § 28

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości posiadaczy praw do lokali w budynku może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## C. Wynajem lokali

### § 29

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Wybór najemcy następuje w drodze przetargu lub konkursu ofert z zachowaniem konkurencji, ogłaszanego przez Zarząd Spółdzielni.
4. Tryb przeprowadzania przetargu lub konkursu ofert z zachowaniem konkurencji określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Jeżeli oferty przystępujących do przetargu lub konkursu ofert z zachowaniem konkurencji co do wartości czynszu najmu są identyczne pierwszeństwo przysługuje członkom Spółdzielni.

## IV. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 30

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i uchwalonych na jego podstawie Regulaminów. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

3. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem zapisów § 56 ust. 2. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów która została pokryta pożytkami nieruchomości wspólnej.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze, własnościowe prawo do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 3, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu

### § 31

1. Opłaty, o których mowa w § 30 ust. 1 - 4, wnosi się, co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
- <sup>1</sup> Od niewpłaconych w terminie opłat, o których mowa w § 30 pkt. 1 – 4 Statutu nalicza się odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia. W przypadku, gdy wartość naliczonych odsetek nie przekracza trzykrotnej wartości opłaty dodatkowej pobieranej przez Poczta Polska S.S. za polecenie przesyłki listowej [Ordynacja Poczta z dnia 29 sierpnia 1997 r art. 54 § 1], odsetki ulegają umorzeniu.
2. Opłaty, o których mowa w § 30 ust. 1 - 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
  3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
  4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 30 pkt. 1 – 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jednakże w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów, Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w pkt. 1 – 4 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

## **V. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 32**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie;
  - 2) Rada Nadzorcza;
  - 3) Zarząd.
2. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy Spółdzielni określają postanowienia niniejszego Statutu oraz przewidziane w nim Regulaminy tych organów.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
5. Wybory do organów spółdzielni przeprowadzane są w głosowaniu tajnym.

### **A. Walne Zgromadzenie**

### **§ 33**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### **§ 34**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej spółdzielni;
  - 2) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni a w szczególności:
    - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansów oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach;
    - b) udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
    - c) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni;
  - 3) uchwalanie Regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
  - 4) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz odwoływanie członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium;
  - 5) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości, połączenia Spółdzielni lub jej likwidacji, podziału Spółdzielni;

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia przez Spółdzielnię spółdzielczego prawa do lokali wolnych w sensie prawnym;
  - 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać po przedstawieniu przez Zarząd, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo-finansowych;
  - 8a) oznaczanie maksymalnej sumy wydatków jaką Spółdzielnia może ponieść w okresie objętym Planem Finansowym;
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat;
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia ze Związku Rewizyjnego lub innych organizacji spółdzielczych;
  - 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
  - 12) uchwalanie Statutu lub jego zmian.
2. Walne Zgromadzenie podejmuje również uchwały w innych sprawach nie przewidzianych wprost w Statucie, a dotyczących istotnych zagadnień związanych ze Spółdzielnią oraz jej członkami z wyłączeniem spraw będących w wyłącznej właściwości innych organów Spółdzielni.

### § 35

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
  2. Ponadto na żądanie Rady Nadzorczej lub co najmniej 1/10 liczby członków, Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło ono odbyć się przed upływem 4 tygodni od daty zgłoszenia żądania.
- W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności z powodu naruszenia zakazu działalności konkurencyjnej, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby jego obrady mogły odbyć się przed upływem 4 tygodni od daty powiadomienia Zarządu o uchwale Rady Nadzorczej zawieszającej jej członka w pełnieniu czynności.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
  4. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w p. 1 lub 2, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

### § 36

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. 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.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia 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. Materiały te członek może skopiować na miejscu lub otrzymać ich kopie za zwrotem kosztów.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekt uchwały i żądania, o których mowa w ust. 2, 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 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. O zmianie porządku obrad na skutek zgłoszonych projektów uchwał i żądań, o których mowa w ust. 2, Zarząd ma obowiązek zawiadomienia wszystkich członków co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, zaktualizowany porządek obrad oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad.

### § 37

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przedstawiciel organu zwołującego Walne Zgromadzenie.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Sekretarz i co najmniej jeden Asesor.

### § 38

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem dziennym obrad, podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w §36. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Członkowie będący osobami ubezwłasnowolnionymi lub małoletnimi biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych. Udział pełnomocnika w Walnym Zgromadzeniu odbywa się przy uwzględnieniu następujących okoliczności:
  - a) pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
  - b) do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy kodeksu cywilnego.
  - c) członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego Członka.
  - d) pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do Protokołu Walnego Zgromadzenia,
  - e) pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa,
  - f) treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez Komisję Skrutacyjną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
  - g) Komisja Skrutacyjna Walnego Zgromadzenia, po sprawdzeniu pełnomocnictwa wpisuje je na listę pełnomocnictw zawierającą imię i nazwisko mocodawcy, jego adres w zasobach Spółdzielni oraz imię i nazwisko pełnomocnika,

- h) lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia,
  - i) lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia,
  - j) chwila odczytania pełnomocnictw jest wskazana w porządku obrad,
  - k) odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imienia i nazwiska pełnomocnika,
  - l) udzielone pełnomocnictwo nie upoważnia do pełnienia funkcji w Prezydium Walnego Zgromadzenia ani w Komisjach Walnego Zgromadzenia (pod rygorem nieważności),
  - m) Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
- 3<sup>1</sup>. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni goście.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:
- 1). Statutu Spółdzielni podejmowane są większością 3/4 głosów ważnych;
  - 1<sup>1</sup>). likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku pozostałego po likwidacji podejmowane są wskutek zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych większością 3/4 głosów ważnych przy obecności co najmniej 50% uprawnionych do głosowania podjętych na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni;
  - 2). połączenia się z inną spółdzielnią, odwołania członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu, są podejmowane większością 2/3 oddanych głosów ważnych;
  - 2<sup>1</sup>). zbycia nieruchomości, w tym nieruchomości lokalowej stanowiącej własność Spółdzielni, są podejmowane większością 3/4 głosów oddanych przy obecności co najmniej 80% uprawnionych do głosowania.
  - 3). Pozostałe uchwały zapadają zwykłą większością oddanych głosów ważnych.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej i odwoływania członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
9. Na wniosek członka obecnego na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych punktach objętych porządkiem obrad, jeśli taki wniosek uzyska poparcie co najmniej 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

### § 39

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzania wyborów, odwoływania członków Rady Nadzorczej oraz członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium, określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.



## § 40

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane, protokół podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat jeśli przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

## B. Rada Nadzorcza

### § 41

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 osób wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie.
- 1a. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z datą:
  - a) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - b) obrad Walnego Zgromadzenia na którym członek Rady Nadzorczej złoży rezygnację z pełnionej funkcji,
  - c) rozpoczęcia obrad Walnego Zgromadzenia w trzecim roku pełnienia mandatu członka Rady przez daną osobę,
  - d) odwołania ze składu Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie.
2. Po pierwszych dwóch latach po wyborze całego składu Rady Nadzorczej ustępuje 2 członków Rady Nadzorczej wybranych przez losowanie. W następnych latach ustępują ci członkowie Rady Nadzorczej, których kadencja wygasa.
3. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

### § 41<sup>1</sup>

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wysokość wynagrodzenia wynosi 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

### § 42

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.

### § 43

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i innych programów działalności;
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych;
    - b) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątku Spółdzielni;

- c) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków;
  - d) uczestnictwo w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
  - e) opiniowanie projektów, Regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu;
  - f) zatwierdzanie struktury organizacyjnej i liczby etatów pracowników Spółdzielni;
  - g) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych;
  - 4) wybieranie członków Zarządu, w tym Prezesa, oraz ich odwoływanie;
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
  - 6) uchwalanie Regulaminów Zarządu i Porządku Domowego oraz innych Regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni;
  - 7) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali;
  - 8) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
  - 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu;
  - 10) rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu;
  - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie;
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z Rejestru Członków Spółdzielni;
  - 13) ustalanie wynagrodzeń dla członków Zarządu;
  - 14) uchwalanie Regulaminu Prowadzenia Przetargów i Konkursów Ofert;
  - 15) zatwierdzanie wyboru wykonawcy prac i robót zleczanych przez Spółdzielnię gdy ich wartość przekracza, jednorazowo lub w okresie obrachunkowym, równowartość złotową 8.000 Euro brutto, oraz zatwierdzanie wyboru najemcy lokalu będącego własnością Spółdzielni gdy wartość żądanego czynszu rocznego przekracza równowartość złotową 8.000,00 Euro brutto.  
Do określenia wartości złotej przyjmuje się kurs Euro według tabeli A kursów średnich walut obcych NBP z dnia podjęcia przez Zarząd uchwały o ogłoszeniu przetargu lub konkursu ofert z zachowaniem konkurencji.
  - 16) zawieszanie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności z powodu naruszenia zakazu działalności konkurencyjnej;
  - 17) wybór biegłego rewidenta w przypadku gdy Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni podlega badaniu w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 44

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca i Sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zaleconych przez Radę Nadzorczą.

#### § 45

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca (w razie nieobecności Przewodniczącego) co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane ponadto na wniosek Prezydium Rady Nadzorczej, 2 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 46

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeb inne komisje stałe lub czasowe.
2. Rada Nadzorcza powołuje spośród mieszkańców budynku komisje społeczne ds. technicznych oraz ds. porządku domowego oraz może powołać inne komisje wspomagające działanie Zarządu.
3. Komisje Rady Nadzorczej działają na podstawie Regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

#### § 47

Regulamin Rady Nadzorczej szczegółowo określa zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

### C. Zarząd

#### § 48

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech osób w tym Prezesa.
3. Prezesa i pozostałych członków Zarządu wybiera oddzielnie w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Członkowie Zarządu mogą być wybierani ponownie.
4. Członek zarządu może, z uzasadnionych przyczyn zostać odwołany przez Radę Nadzorczą:
  - a) Przed podjęciem uchwały o odwołaniu, Rada Nadzorcza ma obowiązek przedstawić członkowi Zarządu pisemne zarzuty oraz wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka Zarządu. Jeżeli zainteresowany członek Zarządu, mimo prawidłowego zawiadomienia nie przybędzie na posiedzenie na którym będzie rozpatrywany wniosek o odwołanie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.
  - b) Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka Zarządu na piśmie o jego odwołaniu, podając przyczyny odwołania.
  - c) Z chwilą podjęcia prawomocnej uchwały Rady Nadzorczej o odwołaniu, członek Zarządu nie może składać w imieniu Spółdzielni oświadczeń woli.

## § 49

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie decyzji i czynności nie zastrzeżonych w Prawie Spółdzielczym lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności;
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich;
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i innych planów działalności;
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  - 4) wybór najemcy lokali oraz wykonawcy prac i robót zleczanych przez Spółdzielnię;
  - 5) przeprowadzenie całego procesu przetargowego w przypadku robót i prac zleczanych przez Spółdzielnię gdy ich wartość w okresie obrachunkowym przekracza równowartość złotówkową 8.000,00 Euro brutto oraz w przypadku wynajmowania przez Spółdzielnię lokali gdy wartość czynszu rocznego przekracza równowartość złotówkową 8.000,00 Euro brutto.
  - 6) przyjmowanie wniosków, uwag oraz skarg członków dotyczących działalności Spółdzielni, załatwianie tych spraw we własnym zakresie lub przedstawianie ich Radzie Nadzorczej;
  - 7) informowanie zainteresowanych członków o sposobie załatwienia zgłaszanych przez nich wniosków, uwag oraz skarg;
  - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni;
  - 9) sporządzanie rocznych bilansów i sprawozdań oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu;
  - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
  - 11) współdziałanie z organami władz samorządowych oraz organami spółdzielczymi i społecznymi;
  - 12) coroczne przedkładanie członkom salda ich kont rozliczeniowych przez doręczenie go członkom w terminie do 31 marca;
  - 13) uczestniczenie w lustracjach i innych kontrolach Spółdzielni;
  - 14) podejmowanie decyzji o zmianie wysokości opłat za lokale oraz terminie ich wprowadzania.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## § 50

1. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może udzielić jednemu z członków Zarządu pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub ustanowić w tym celu inną osobę Kierownikiem Spółdzielni. Jeżeli Kierownik Spółdzielni jest powoływany spoza członków Spółdzielni, to tryb jego powołania ustala Rada Nadzorcza.

Osoba kierująca gospodarką Spółdzielni jest Kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
2. Członkowie Zarządu pełnią swoje funkcje społecznie lub za wynagrodzeniem. Za posiedzenia mogą otrzymywać wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.

## § 51

Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętą Spółdzielni przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego upoważniona (Pełnomocnik Zarządu).

## § 52

1. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, co najmniej dwa razy w miesiącu. Zwołuje je Prezes Zarządu, a w razie jego nieobecności członek Zarządu zastępujący Prezesa.
2. Uchwały Zarządu są ważne, jeżeli podjęte zostały przez co najmniej dwóch członków Zarządu.

## § 53

Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą określa strukturę podziału czynności między członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

## VI. SPRAWY FINANSOWE I RACHUNKOWOŚĆ

### § 54

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadzie rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom.

### § 55

1. Spółdzielnia tworzy fundusze własne:
  - 1) udziałowy;
  - 2) zasobowy;
  - 3) skreślono
2. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy;
  - 2) inne fundusze na podstawie uchwał Rady Nadzorczej;
3. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, osób nie będących członkami posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawo odrębnej własności.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie Funduszu Remontowego przyjętym przez Radę Nadzorczą.

### § 56

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### § 56<sup>1</sup>

1. Nadwyżka bilansowa powstała w wyniku działalności gospodarczej podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie wskazuje cele, na które przeznacza nadwyżkę.
2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz kolejno z funduszu udziałowego, a następnie remontowego.

#### § 56<sup>2</sup>

1. Członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” uczestniczą w podziale majątku Spółdzielni w razie jej likwidacji. Zasady podziału ustala Walne Zgromadzenie.
2. Uprawnionymi do udziału w majątku Spółdzielni są osoby wymienione w ust. 1, będące członkami Spółdzielni w dniu wpisania otwarcia likwidacji Spółdzielni do rejestru.
3. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do majątku Spółdzielni.

#### § 57

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### § 58

W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się obowiązujące przepisy prawa, w szczególności przepisy Ustawy - Prawo Spółdzielcze, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Ustawy o własności lokali.

*Niniejszy jednolity tekst Statutu został sporządzony przez Zarząd S.M. „POLNA” z uwzględnieniem zmian przyjętych uchwałą nr 1/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 12.05.2018 roku, co potwierdzają swoimi podpisami:*

Zarząd SM „POLNA”

Elżbieta Giemza  
Prezes Zarządu

Iwona Korn  
Członek Zarządu

Andrzej Boratyński  
Członek Zarządu