

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom – Starowiejska” w Gdyni.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Spółdzielnia prowadzi także działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdynia.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Gdyni.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn.zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 z późn.zm.), a także w oparciu o postanowienia statutu.

§ 4.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom Spółdzielni samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5.

Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz mienie jej członków nabyte na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, może również zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.

§ 6.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. zarządzanie nieruchomościami własnymi, wspólnymi lub przekazanymi w drodze umowy w zarząd Spółdzielni;
2. prowadzenie działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej na rzecz członków Spółdzielni i ich środowiska oraz na rzecz innych osób zamieszkałych na terenie nieruchomości, nad którymi zarząd sprawuje Spółdzielnia.

§ 7.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność określoną w statucie samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami gospodarczymi. Spółdzielnia w działalności kieruje się zasadami rachunku ekonomicznego.
2. Prowadząc działalność Spółdzielnia zarządza majątkiem własnym oraz majątkiem przekazanym jej w zarząd w drodze umowy. W ramach zarządu majątkiem Spółdzielnia w szczególności:
 - a) zarządza nieruchomościami własnymi, wspólnymi oraz przekazanymi Spółdzielni w zarząd w drodze umowy;
 - b) prowadzi działalność remontowo-budowlaną oraz konserwacyjną w zarządzanych przez Spółdzielnię budynkach;

- c) prowadzi działalność społeczną oraz oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków oraz na rzecz pozostałych mieszkańców domów przekazanych w zarząd Spółdzielni w drodze umowy.

§ 8.

1. W celu realizacji zadań określonych w statucie Spółdzielni może zawierać umowy współpracy z innymi osobami, jak również tworzyć oraz przystępować do już istniejących organizacji o charakterze gospodarczym lub społecznym.
2. Organem wyłącznie uprawnionym do podejmowania decyzji w sprawach, o których mowa w ust. 1 jest Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

II Członkostwo w Spółdzielni

§ 9.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna.

§ 10.

1. Osoba fizyczna może zostać członkiem Spółdzielni, o ile spełnia jeden z poniższych warunków:
 - a) w związku z podziałem majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa (lub po orzeczeniu separacji) przypadło jej prawo do lokalu albo ekspektatywa uzyskania takiego prawa wynikająca z umowy ze Spółdzielnią.
 - b) nabyła własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego,
 - c) nabyła w budynku będącym w zasobach Spółdzielni lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, stanowiący odrębną nieruchomość.
 - d) jest małżonkiem osoby, która jest członkiem Spółdzielni, jeśli spełnione są warunki § 9 ust.2

§ 11.

1. Osoby chcące przystąpić do Spółdzielni są obowiązane do złożenia deklaracji członkowskiej. Członkostwo w Spółdzielni uzyskuje się z chwilą podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały o przyjęciu w poczet członków.
2. Deklaracja członkowska składana jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja członkowska powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów oraz rodzaj lokalu (mieszkalny lub użytkowy), o jaki ubiega się osoba chcąca przystąpić do Spółdzielni. Za osobę nieposiadającą zdolności do czynności prawnych lub za osobę o ograniczonej zdolności do czynności prawnych deklarację członkowską podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
4. Wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji, jak również dalsze udziały, deklaruje się w formie pisemnej.
5. Osoba ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni może wskazać w deklaracji członkowskiej (lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni) osobę, której Spółdzielnia obowiązana będzie wypłacić udziały po jej śmierci. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

§ 12.

1. Organem uprawnionym do podejmowania uchwał w sprawie włączenia w poczet członków Spółdzielni jest Zarząd Spółdzielni.
2. Uchwałę, o której mowa w ust. 1 Zarząd Spółdzielni podejmuje w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O podjęciu przez Zarząd Spółdzielni uchwały o przyjęciu w poczet członków, jak również o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany zostaje poinformowany na piśmie w ciągu dwóch tygodni od dnia powzięcia uchwały.
3. Od uchwały Zarządu Spółdzielni odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zainteresowanemu przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o podjęciu uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
4. Odwołanie, o którym mowa w ust. 3. Rada Nadzorcza rozpatruje najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej należy powiadomić zainteresowanego w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej ma w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym charakter ostateczny.
5. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni zostaje stwierdzone poprzez złożenie podpisu na deklaracji członkowskiej przez dwóch członków Zarządu Spółdzielni (lub innych osób posiadających upoważnienie Zarządu Spółdzielni do dokonania tej czynności), wraz z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.

§ 13.

Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która spełnia jeden z warunków o których mowa w § 10 statutu. Przepisu powyższego nie stosuje się wówczas, gdy roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny będące podstawą wykluczenia dotyczą także osoby ubiegającej się o członkostwo w Spółdzielni.

§ 14.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - a) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu;
 - b) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni;
 - c) otrzymania odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
 - d) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
 - e) udziału w nadwyżce bilansowej;
 - f) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 15.

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- a) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- b) utrzymać wkład budowlany w wysokości ustalonej w ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, jeśli ubiega się o uzyskanie własnościowego prawa do lokalu, względnie własności lokalu,
- c) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub terenu,
- d) przedłożyć dokument nabycia własnościowego prawa do lokalu lub samodzielnego lokalu,
- e) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz informować Spółdzielnię o aktualnej liczbie osób, które korzystają z jego lokalu,
- f) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- g) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o wynajęciu lokalu,
- h) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- i) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego, dotyczącego ustanowienia własności domu lub lokalu i pokryć związane z tym wydatki,
- j) udostępnić lokal w razie awarii w celu dokonywania napraw, a także w celu dokonania okresowych przeglądów i kontroli stanu liczników.

§ 16.

1. Członek Spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów.
2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

§ 17.

1. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną jest obowiązany do zadeklarowania wpłaty 50% udziału, natomiast członek Spółdzielni będący osobą prawną obowiązany jest zadeklarować jeden udział.
2. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną lub prawną ubiegającą się o spółdzielcze prawo do lokalu innego niż mieszkalny zobowiązana jest zadeklarować jeden udział.
3. Wpisowe oraz udziały należy wpłacać w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.
4. Niewpłacenie wpisowego lub udziału w terminie, o którym mowa w ust. 3, może skutkować wykluczeniem członka ze Spółdzielni.

§ 18.

1. Opłaty członkowskie ustala się na następującym poziomie:
 - a) opłata wpisowa – 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę według daty przyjęcia i daty wpisu;
- 2) Jeden udział ustala się na poziomie minimalnego wynagrodzenia za pracę według daty przyjęcia i daty wpisu.
- 3) Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu po upływie trzech lat.

III Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 19.

1. We wszelkich sprawach dotyczących relacji pomiędzy członkami a Spółdzielnią członkowie mogą składać wnioski do Zarządu Spółdzielni.
2. Wnioski w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią powinny być rozstrzygane w terminie jednego miesiąca od dnia wystąpienia z wnioskiem. W razie potrzeby w

sprawach zawitych termin na rozpatrzenie wniosku członka Spółdzielni może zostać wydłużony do trzech miesięcy.

§ 20.

1. Zarząd rozstrzyga sprawy sporne w formie uchwały.
2. O treści uchwały wnioskodawca winien być poinformowany w terminie 2 tygodni od daty jej podjęcia.
3. W decyzji odmownej należy zawrzeć uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie i terminie do odwołania.

§ 21.

1. Od uchwały Zarządu Spółdzielni wnioskodawcy przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej.
2. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka Spółdzielni zawiadomienia o uchwale.
3. Odwołanie wymaga formy pisemnej.

§ 22.

1. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w terminie 3 miesięcy od daty jego wniesienia.
2. O uchwale organu odwoławczego należy powiadomić wnioskodawcę w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 23.

1. Decyzje Rady Nadzorczej oraz decyzja Zarządu, od której nie zgłoszono odwołania w trybie i terminie, o którym mowa w § 21. ust. 1, mają charakter ostateczny w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Rada Nadzorcza powinna jednak rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, o którym mowa w § 21. ust. 2, o ile opóźnienie nastąpiło bez winy zainteresowanego i nie przekracza 6 miesięcy.

§ 24.

1. Od uchwały podjętej przez Radę Nadzorczą w pierwszej instancji przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w terminie 30 dni od daty doręczenia uchwały zainteresowanemu.
2. Walne Zgromadzenie jako organ drugiej instancji może rozpatrzyć odwołanie złożone po terminie, o którym mowa w ust. 1, jeżeli opóźnienie spowodowane zostało ważnymi przyczynami.

IV Ustanie członkostwa

§ 25.

1. Członek Spółdzielni może z niej wystąpić w każdym czasie za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod nieważnością w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc licząc od ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło wypowiedzenie. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 26.

Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 27.

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami niniejszego statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Podstawę wykluczenia ze Spółdzielni stanowić może w szczególności:
 - a) świadome działanie na szkodę Spółdzielni, w tym niszczenie jej mienia,
 - b) poważne wykroczenie przeciwko podstawowym zasadom współżycia społecznego,
 - c) niewypełnianie obowiązków statutowych (zwłaszcza zaleganie z opłatami i spłatą kredytu) albo naruszanie w inny sposób postanowień niniejszego statutu,
 - d) złośliwe lub uciążliwe naruszanie spokoju i porządku w miejscu zamieszkania oraz korzystanie z lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem.

§ 28.

Członek, który nie wykonuje obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może zostać wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.

§ 29.

1. Organem uprawnionym do podjęcia uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu członka ze Spółdzielni jest Rada Nadzorcza.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie o podjęciu uchwały w sprawie jego wykreślenia albo wykluczenia ze Spółdzielni, wraz z podaniem uzasadnienia, w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie.
4. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - a) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie jednego miesiąca od dnia doręczenia uchwały, albo
 - b) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
5. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 30.

Wykluczenie albo wykreślenie ze Spółdzielni staje się skuteczne z chwilą:

- a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia;
- b) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej;
- c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
- d) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 31.

1. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, w terminie trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa w Spółdzielni.

2. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni, z zastrzeżeniem, o którym mowa w art. 125 § 5a ustawy – Prawo spółdzielcze.

V Organy Spółdzielni

§ 32.

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie;
 - b) Rada Nadzorcza;
 - c) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 33.

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
4. 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.
5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Walne Zgromadzenie jest władne do podejmowania uchwał objętych porządkiem obrad, niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni.

§ 34.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej spółdzielni;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 9) uchwalanie zmian statutu;

- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 12) ustalanie wysokości wynagrodzenia Rady Nadzorczej.

§ 35.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej;
 - b) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.

§ 36.

1. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
2. W przypadku, o którym mowa w § 35 ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się 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.
3. 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.
4. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków.
5. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

§ 37.

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
3. 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.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 38.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 39.

1. Rada nadzorcza składa się co najmniej z trzech członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani członkowie Spółdzielni lub ich pełnomocnicy. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. O wysokości wynagrodzenia decyduje Walne Zgromadzenie, jednak nie może ono być wyższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 40.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
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 załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
4. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
6. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
7. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
8. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.

§ 41.

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

§ 42.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji w sprawach niezastrzeżonych ustawą lub statutem do kompetencji innych organów należy do Zarządu.

§ 43.

1. Zarząd jest wieloosobowy i składa się z Prezesa dwóch członków Zarządu.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.

3. Członków Zarządu wybiera się również spośród kandydatów wskazanych przez osoby prawne.
4. Członkiem zarządu może zostać wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni.
5. Kadencja Zarządu trwa 5 lat.

§ 44.

1. Członek Zarządu wybrany przez Walne Zgromadzenie może być zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą, o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub z zapisami niniejszego statutu.
2. Rada Nadzorcza zawieszając w czynnościach członka Zarządu podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni oraz zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie.
3. Członka Zarządu zawieszonego powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej o jego zawieszeniu z podaniem przyczyn zawieszenia.

§ 45.

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. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 46.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 3, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Rada Nadzorcza rozstrzyga również o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

§ 47.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 48.

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami niniejszego statutu, chyba że nie ponosi winy.

VI Formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni

§ 49.

1. Członkowie Spółdzielni będący osobami fizycznymi mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w następujących formach prawnych:
 - a) własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) odrębnej własności lokalu,
 - d) najmu lokalu użytkowego, w tym garażu,
 - e) własnościowego prawa do lokalu użytkowego bądź garażu.
2. Członkowie Spółdzielni będący osobami prawnymi mogą korzystać w Spółdzielni z:
 - a) własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu,
 - b) własności lokalu,
 - c) najmu lokalu.

VII Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 50.

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 także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. 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.

§ 51.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 52.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, 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.

§ 53.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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.
2. 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 54

1. Spółdzielnia nabywa z mocy prawa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie tego prawa, a jest ono obciążone hipoteką.
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 uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 55

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

VIII Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego

§ 56.

1. Lokalem użytkowym jest samodzielny lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne. W szczególności będzie to lokal wykorzystywany na cele gospodarcze. Do takich lokali zalicza się również garaże i wielostanowiskowe miejsca postojowe.

2. Postanowienia niniejszego statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się również do lokali użytkowych przydzielonych członkom Spółdzielni w zamian za wniesienie pełnych kosztów budowy danego lokalu.

§ 57.

Postanowienia statutu stosuje się do spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych oraz spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych istniejących w dacie uchwalenia niniejszego statutu.

IX Prawo odrębnej własności lokalu

§ 60.

1. Spółdzielnia ustanawia na wniosek członka, na rzecz członka odrębną własność lokalu, w terminie trzech miesięcy od jego złożenia. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje w drodze umowy.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 61.

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali 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 wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 62.

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Zastosowanie znajdują wówczas przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze.

§ 63.

1. Większość właścicieli lokali w budynku w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, 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.
2. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§ 64.

1. Jeżeli w określonym budynku nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od posiadania przez właścicieli statusu członków Spółdzielni.
2. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku.

§ 65.

1. W zakresie nieuregulowanym ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Nie stosuje się przepisów o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

X Korzystanie z lokali i należne opłaty

§ 66

1. Przyznany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie (mieszkalne lub na oznaczoną działalność gospodarczą). W części lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą lub twórczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego.
2. O zamiarze podjęcia innej działalności (*np. otworzenie biura czy punktu usług domowych*) członek winien powiadomić Spółdzielnię z odpowiednim wyprzedzeniem.
3. Brak sprzeciwu Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od otrzymania pisemnego zawiadomienia uważa się za zgodę na wykonywanie określonej działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym. Zgoda ta może być z ważnych powodów cofnięta.
4. Członek, który wynajmuje swój lokal w całości lub części, nie musi uzyskiwać na to zgody Spółdzielni, lecz winien ją o tym powiadomić pisemnie, jeśli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego przeznaczenia, a nadto gdyby miało wpływ na wysokość opłat.
5. Wykorzystanie mieszkania na cele użytkowe rodzi obowiązek ponoszenia podwyższonych opłat od całości lub części mieszkania.
6. Szczególne zasady korzystania z lokali i urządzeń Spółdzielni oraz ich wynajmowania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 67.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży, oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej, to jest zależnie od zajmowanego metrażu, z uwzględnieniem pożytków i innych przychodów z tych nieruchomości. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
6. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1-3, zalicza się w szczególności:
 - a) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - b) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali,
 - c) koszty ubezpieczenia nieruchomości.
7. Opłaty, o których mowa w ust. 1-6, są wymagalne od dnia oddania lokalu do dyspozycji członka. Dotyczy to również wydania lokalu w celu przeprowadzenia prac wykończeniowych, adaptacyjnych i modernizacyjnych oraz remontu. Obowiązek wnoszenia opłat obciąża członka lub jego następcę prawnego aż do dnia przekazania lokalu innej osobie.
8. Właściciele lokali nie będący członkami uczestniczą w wydatkach eksploatacyjnych i remontowych na takich samych zasadach jak członkowie, lecz bez uczestniczenia w pożytkach z nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni.
9. Za uiszczenie opłat odpowiadają solidarnie z członkiem lub właścicielem lokalu stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie oraz osoby nie będące członkami, którym służy własnościowe prawo do lokalu.

§ 68.

1. Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.
Regulamin ten powinien zawierać w szczególności:
 - a) określenie jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkujących w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - c) możliwości różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - d) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokal mieszkalne, lokale użytkowe),
 - e) zasady przyznawania bonifikaty użytkownikom lokali w przypadku nienależnej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobierania opłat za używanie lokali,
 - f) zasady rozliczania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych.

3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 69.

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny być uiszczane z góry do dnia 10. każdego miesiąca. Za opóźnienie w zapłacie całości lub części opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe. Obowiązek ponoszenia opłat powstaje z dniem oddania lokalu do dyspozycji członka lub innej osoby, a ustaje z dniem 15. lub ostatniego dnia miesiąca, w którym go oddano lub przeznaczono innej osobie.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia powiadomić członków zgodnie z art 4 pt. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 70.

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach stanowiących własność Spółdzielni lub przez nią zarządzanych uchwała Rada Nadzorcza.

XI Konserwacja i naprawy lokali

§ 71.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
 - a) naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody (bez urządzeń odbiorczych),
 - b) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (bez urządzeń odbiorczych), oraz centralnego ogrzewania,
 - c) naprawy anteny zbiorczej w budynkach wyposażonych w tego typu instalacje.
2. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie do napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1 i 2, uchwalając na te cele dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 72.

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się, poza bieżącą konserwacją:
 - a) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b) wymiany i naprawy okien i drzwi,
 - c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - f) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkających, obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko odpłatnie, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa.

XII Lokale przeznaczone do wynajęcia

§ 73.

1. Czynsz najmu lokali nie może być niższy od opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni.
2. Od najemców pobierana jest kaucja w wysokości od 3 do 12 wielokrotności miesięcznego czynszu.
3. Warunki najmu określa umowa.

XIII Gospodarka Spółdzielni

§ 74.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swym członkom.

§ 75.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdania roczne łącznie z rachunkami wyników, sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się z tymi dokumentami.

§ 76.

Fundusze Spółdzielni stanowią:

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz remontowy,
4. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

XIV Postanowienia końcowe

§ 77.

1. Zmiana niniejszego statutu następuje bądź poprzez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów (postanowień), bądź poprzez uchwalenie całości aktualnego statutu. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez Sąd.
2. Zmiany wprowadzone do niniejszego statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków, nabytych na podstawie poprzednich postanowień statutu, chyba że taki skutek wynika z przepisu ustawy.

§ 78.

Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni przeznacza się na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia, zgodnie z art. 125 § 5 ustawy – Prawo Spółdzielcze.

§ 79.

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom – Starowiejska” w Gdyni przy ul. Starowiejskiej 10-12, w dniu 28 czerwca 2023 roku.

Statut uchwalony został przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom – Starowiejska” został zarejestrowany w Sądzie Rejestrowym w dniu 21.07.2023r. i wpisany do rejestru – sygnatura akt GD.VIII NS-REJ.KRS/013017/23/359