

uchwały Zebrania Przedstawicieli obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie organy Spółdzielni (§ 82 ust 1), a uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

Projekt statutu daje każdemu członkowi Spółdzielni prawo zaskarżania do sądu uchwały Zebrania Przedstawicieli z powodu jej sprzeczności z ustawą, statutem, z dobrymi obyczajami bądź godzącą w interesy Spółdzielni, albo mającą na celu pozkrzywdzenie jej członka (§ 82 ust. 2).

Chodzi tu głównie o skrócenie postępowania, w odniesieniu do przypadków, gdy dana uchwała ZP jest niezgodna (sprzeczna) z ustawą, a tym samym jest aktem z mocy prawa nieważnym. Oczywiście chodzi o sprzeczną uchwałę z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy, tj. każdej ustawy, rozporządzeniem wydanym na podstawie danej ustawy w celu jej wykonania, a także sprzecznej z przepisem Konstytucji, czy umowy międzynarodowej ratyfikowanej przez Sejm.

Obowiązuje termin 6 tygodni do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały ZP.

#### **Nowe zasady przekształcania praw do mieszkań spółdzielczych i wnoszenia opłat**

3. Do statutu wpisana została zasada, wynikająca z wyroku TK z 30 marca 2004 r. o całkowitej niezależności w obrocie prawa do spółdzielczego własnościowego lokalu (mieszkalnego czy użytkowego, w tym garażu) od stosunku członkowska nabywcy prawa do danego lokalu (§ 24a ust.2).

Jak wiadomo, wyrok Trybunału całkowicie rozzerwał związek między członkostwem w Spółdzielni a spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, nabytym w obrocie wtórnym. Można więc mieć prawo do lokalu własnościowego i nie być członkiem Spółdzielni (szerzej w „My z KSM” z września 2004 r.).

Uporządkowano też szereg innych postanowień statutu związanych z tą niezależnością, np.: sprzedaż lokalu w drodze licytacji, w przypadku zaległości w opłatach przekraczających 6 miesięcy (§ 31 - 32) oraz obowiązku opróżnienia lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (§ 33).

4. Przywrócono, zawieszoną wyrokiem TK z 20 kwietnia 2005 r., możliwość przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, regulując w statucie warunki finansowe tego przekształcenia (§ 56 ust.1) oraz złągodozno przepisy dot. przekształcania praw do lokali użytkowych i garaży (§ 60).

5. Wprowadzono jednolitą wysokość 50% bonifikaty przysługującej zarówno przy przekształceniu lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe, jak również przy przeniesieniu lokatorskiego prawa do lokalu w notarialne ustanowienie prawa odręb-

nej własności tego lokalu (§ 56 ust. 5 i § 57 ust. 1 pkt 5).

6. Statut gwarantuje członkowi Spółdzielni utrzymanie przyznanej na podstawie wcześniejszych przepisów (przed 22 lipca 2005 r.) bonifikaty w wysokości 60%, zawieszenia płatności części wkładu budowlanego na 5 lat, jako praw nabytych na podstawie umowy ze Spółdzielnią.

7. Ujednolicone zostały zasady wnoszenia opłat za użytkowanie lokali dla czterech grup osób: członków posiadających spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe), osób które posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i nie są członkami Spółdzielni oraz właścicieli, którzy mają ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, będących członkami i niebędących członkami Spółdzielni (§ 41 ust. 1, 2, 3, 6 i 8). Statut zastrzega jednak, że właściciele lokali niebędący członkami i osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i nie są członkami, uczestniczą w wydatkach eksploatacyjnych na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, lecz bez prawa uczestniczenia w korzyściach z nieruchomości, stanowiących własność Spółdzielni (§ 41 ust. 9).

8. Wprowadzona została zasada rozszerzenia kręgu osób odpowiedzialnych za opłaty z tytułu eksploatacji i użytkowania lokalu mieszkalnego. Wprowadzono przepis, że solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami lub osobami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i nie są członkami spółdzielni - odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich dzieci pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu (§ 41 ust. 6).

W konsekwencji tego postanowienia Spółdzielnia może żądać całości lub części świadczenia solidarnie od wszystkich dłużników mieszkających w lokalu.

9. Ustalono tryb wymiaru opłat za użytkowanie lokali i zaznajamianie użytkowników ze zmianami, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, w tym obowiązek przedstawiania przez Zarząd kalkulacji. Potwierdzono obowiązek przeznaczania wpłat wyłącznie na pokrycie kosztów użytkowania lokali oraz zakaz samowolnego potrącania przez użytkownika lokalu swoich należności do spółdzielni, z opłat za ich użytkowanie (§ 43 ust. 3 - 6).

10. Zniesiony został obowiązek obligatoryjności postępowania wewnątrzspółdzielczego w sprawach dotyczących kwestionowania wymiaru opłat za użytkowanie lokalu. Nowa norma dopuszcza bezpośrednio drogę sądową, która jednak nie

zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w zmniejszonej wysokości (§ 43 ust. 2).

11. W przypadku długotrwałych, przekraczających 6 miesięcy, zaległości z zapłatą za użytkowanie lokalu, rażącego lub uporczywego naruszenia porządku domowego i zasad współżycia społecznego przez osoby korzystające ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, statut wprowadza normy i tryb dochodzenia przez Spółdzielnię swej wierzności w celu pozabawienia prawa do lokalu w drodze przymusowej sprzedaży i licytacji (§ 31) stosując przepisy kpc. o egzekucji z nieruchomości.

12. Statut przewiduje również o obowiązkach gromadzenia środków na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, stanowiących mienie Spółdzielni, który jest jedynym urządzeniem finansującym Spółdzielnię, jako osoby prawnej. Obowiązek świadczenia na ten fundusz mają: członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu (lokatorskie lub własnościowe), członkowie, którzy są właścicielami lokalu (mają ustanowione prawo odrębnej własności), właściciele lokali, którzy nie są członkami oraz osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które nie są członkami Spółdzielni i najemcy spółdzielczych lokali mieszkalnych (§ 41c).

#### **Zmiana procedury wyboru członków Rady Nadzorczej i nowe uprawnienia Zebrania Grup Członkowskich**

13. Statut w sposób zasadniczy zmienia zasady i procedurę wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej przekazując zadania (uprawnienia) w tym zakresie zebraniom grup członkowskich (dotychczas wyboru dokonywał najwyższy organ Spółdzielni - Zebranie Przedstawicieli) - § 87. Zmienia również liczbę członków RN z 18 na 17.

Członkowie, posiadający prawo do domów jednorodzinnych w 2005 r. uzyskali odrębne prawa własności domów jednorodzinnych i zrezygnowali z członkostwa w KSM. Zmniejszyła się więc ilość grup członkowskich, które posiadały reprezentację w RN. Liczba członków Rady Nadzorczej wybieranej przez Zebranie Grupy musi być proporcjonalna do liczebności grupy (§ 87 ust. 1). Statut przenosząc zadania wyboru członków RN z ZP na Grupę Członkowską, określa m.in. że:

- kandydat na członka RN musi posiadać kwalifikacje formalne związane z wiedzą z zakresu prawa spółdzielczego i znajomości zasad gospodarki spółdzielczej lub wcześniej ukończyć szkolenie w tym zakresie,
- zgłaszanie kandydatów odbywa się pisemnie. W tym zakresie kandydat nieobecnie na zebraniu grupy członkowskiej musi dołączyć zgodę na kandydowanie,
- kandydaci przed umieszczeniem na karcie wyborczej składają oświadczenia m.in.