

## **Protokół Zebrania Przedstawicieli SMB „Jary” w dniu 24 listopada 2007 roku**

W dniu 24 listopada 2007 roku (od godz. 10<sup>00</sup>) Domu Sztuki przy ul. Wiolinowej 14 obradowało Zebranie Przedstawicieli SMB „Jary”. List obecności (w załączeniu do protokołu) podpisało 39 przedstawicieli.

*Oficjalne rozpoczęcie obrad poprzedziła uroczystość wręczenia nagród, wyróżnień i dyplomów laureatom dorocznego konkursu na najładniejszy ogródek, balkon i loggia w zasobach Spółdzielni.*

*Nagrody i wyróżnienia wręczyli oraz gratulacje nagrodzonym złożyli: przewodniczący Rady Nadzorczej, pan Mirosław Nizielski i prezes Zarządu, pan Ryszard Sołtysiak.*

*Podziękowania w imieniu laureatów złożył pan Jan Grzegorzczuk.*

### **Ad 1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium**

Otwarcia obrad dokonał **prezes Ryszard Sołtysiak**. Poinformował, iż Zebranie zostało zwołane przez Zarząd w trybie § 24 ust. 1 Statutu Spółdzielni. O terminie, miejscu i porządku obrad Zebrania członkowie Spółdzielni i Przedstawiciele zostali powiadomieni w statutowym terminie w dniu 9 listopada poprzez wywieszenie stosownych zawiadomień na klatkach schodowych. Przedstawiciele zaproszenia otrzymali w tym samym dniu. Materiały związane z tematyką Zebrania zostały dostarczone w dniach 9 i 16 listopada.

Poinformował, iż Zebranie jest poświęcone głównie rozpatrzeniu proponowanych zmian w statucie SMB „Jary” oraz podjęciu stosownej uchwały w tym zakresie, a także – rozpatrzeniu odwołań trzech członków spółdzielni od uchwał Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia z rejestru członków SMB „Jary”, rozpatrzeniu uchwały w sprawie akceptacji zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej, zapoznaniu się z informacją na temat realizacji wniosków uchwalonych na poprzednim Zebraniu Przedstawicieli oraz rozpatrzeniu wniosków zgłoszonych w trakcie dzisiejszego Zebrania.

Zgodnie z wymogiem statutowym – o terminie Zebrania powiadomiona została również Krajowa Rada Spółdzielcza.

Materiały związane z tematyką Zebrania były omawiane na Zebraniach Grup Członkowskich odbytych w dniach od 5 do 7 listopada br.

Obsługę prawną Zebrania będzie pełnił radca prawny Spółdzielni – Pani mec. Ewa Szczygielska.

Na godz. 13.30 został zaplanowany obiad.

Następnie, w związku z tym, i list obecności podpisał (w tym momencie Zebrania) 30 przedstawicieli - stwierdził, i jest ono prawomocne i zdolne do podejmowania uchwał w sprawach objętych proponowanym porządkiem obrad. Działając w trybie § 5 ust. 2 Regulaminu obrad Zebrania Przedstawicieli – zarządził wybór Prezydium Zebrania w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz, prosząc o zgłaszanie kandydatur.

Do pełnienia funkcji przewodniczącego zgłoszono kandydatury pani Magdaleny Rogozińskiej oraz pana Ryszarda Łubińskiego.

W przeprowadzonych głosowaniach kandydaci otrzymali następującą liczbę głosów:

- Magdalena Rogozińska - 18 głosów „za”, 4 głosy „przeciw”, 8 „wstrzymujących się”,
- Ryszard Łubiński - 10 głosów „za”, brak głosów „przeciwnych” i 12 „wstrzymujących się”.

Wobec powyższego **przewodniczącą Zebrania** wybrana została **pani Magdalena Rogozińska**.

Na funkcję zastępcy przewodniczącego Zebrania zgłoszono kandydatury panów: Wojciecha Szemetyły i Andrzeja Wrony.

W przeprowadzonych głosowaniach kandydaci otrzymali następującą liczbę głosów:

- Wojciech Szemetyła - 17 głosów „za”, 2 głosy „przeciw”, 10 „wstrzymujących się”,
- Andrzej Wrona - 16 głosów „za”, 3 głosy „przeciw” i 7 „wstrzymujących się”.

W związku z powyższym **zastępcą przewodniczącego Zebrania** wybrany został **pan Wojciech Szemetyła**.

**Sekretarzem Zebrania** wybrany został **pan Andrzej Wrona** – wikszości 22 głosów „za”, przy 2 głosach „przeciwnych” i 3 „wstrzymujących się”. Jego kontrkandydat, pan Eugeniusz Dubiel otrzymał 10 głosów „za”, 8 „przeciwnych” i 11 „wstrzymujących się”.

Ad 2. Przyjęcie porządku obrad

Przejmując przewodnictwo obrad - **przewodniczącą Zebrania, pani Magdalena Rogozińska** zwróciła się do zebranych zapytaniem, czy są uwagi do proponowanego porządku obrad. Uwagi nie zgłoszono.

W wyniku zarządzonego następnie głosowania porządek Zebrania został przyjęty - wikszości 31 głosów „za”, przy braku głosów „przeciwnych” i 1 „wstrzymującym się” – w następującym brzmieniu:

1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Wybór komisji: a) skrutacyjnej, b) wnioskowej.
4. Rozpatrzenie oraz podjęcie uchwały w sprawie nowelizacji statutu SMB „Jary”

5. Rozpatrzenie odwołań członków Spółdzielni, tj. p. Jaromira Gazego, p. Anny Rutkowskiej oraz p. Stefana Stawickiego od uchwał RN z dnia 14.06.2007 r. w sprawie wykluczenia z rejestru członków SMB „Jary” oraz podjęcie stosownych uchwał.
6. Rozpatrzenie oraz podjęcie uchwały w sprawie akceptacji zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej SMB „Jary”.
7. Przyjęcie informacji nt. realizacji wniosków uchwalonych na ZP w dniu 23 czerwca 2007 r.
8. Rozpatrzenie wniosków złożonych na ZP w dniu 24.11.2007 r.
9. Zamknięcie obrad.

Ad 3. Wybór komisji: a) skrutacyjnej, b) wnioskowej

**Komisja Skrutacyjna** została wybrana – 29 głosami „za”, przy 3 „wstrzymujących się”  
– w składzie następującym:

- Andrzej Sidorski
- Andrzej Studniarski
- Wojciech Sztolcman

**Komisja Wnioskowa** została wybrana – 28 głosami „za”, przy 1 „wstrzymującym się”  
- w składzie:

- Michał Kulesza
- Eugeniusz Dubiel
- Ryszard Łubicki

Ad 4. Rozpatrzenie oraz podjęcie uchwały w sprawie nowelizacji statutu SMB „Jary”

Tytułem wprowadzenia **prezes R. Sołtysiak** przypomniał, iż przedstawiciele otrzymali zarówno projekt uchwały Zebrania Przedstawicieli w sprawie nowelizacji statutu, jak i projekt tekstu jednolitego statutu, uwzględniający proponowane zmiany. Chodziło bowiem o to, aby przedstawicielom było łatwiej poruszać się w tej do skomplikowanej materii. Projekt zmian w statucie przeszedł niezbędne procedury wewnątrzspółdzielcze, tj. był omawiany na zebraniach grup członkowskich, a uprzednio – dwukrotnie był przedmiotem obrad Rady Nadzorczej. Śledząc w tym projekcie Zarządu, opracowanym przez mec. E. Szczygielski, przede wszystkim zmiany będące konsekwencją uchwalonej w dniu 14 czerwca 2007 r. ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw*, która nakłada na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek dokonania zmian swoich statutów w terminie do 30 listopada br. Niejako przy okazji są poprawione inne

(pozamerytoryczne) zapisy. Ma to charakter jedynie korektorski lub doprecyzowujący. Na terenie spółdzielni funkcjonował ponadto tzw. projekt społeczny statutu, projekt ten jednak nie mógł być poddany „obróbce wewn. trzspółdzielczej” z uwagi na to, że pojawił się za późno.

Zgłosił redakcyjny auto-poprawki do projektu uchwały (poz. nr 69a na str. 26), dotyczącej § 136 ust. 1 statutu, a polegają one na:

- wykreślenie wyrazów „członka b d cego najemcy” i dopisaniu litery „w” po słowie „działalności”,
- wykreślenie wyrazów „o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umów” oraz (następnie) słowa „ni”

Po tych zmianach poprawka nr 69a winna brzmieć: skreślić ust. 1 i zastąpić go nowym brzmieniem: „1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu wiadczeń wynikających z umowy najmu.”

Następnie wywiązała się dyskusja, w której głos zabierali kolejno następujący przedstawiciele:

**Pan Eugeniusz Dubiel** (mandat nr 49), który oznajmił, iż ma szereg uwag do przedłożonego projektu statutu, które (w 12 punktach) sformułował na piśmie i przekazał w dniu dzisiejszym prezydium Zebrania, celem poddania pod obrady.

**Pan Michał Kulesza** (mandat nr 79) ocenił postępowanie przedmówcy jako czynienie obstrukcji, jako że uwagi i poprawki do statutu należało składać w terminie do 16 listopada, a nie zniechęca dopiero na ZP, co praktycznie uniemożliwia rzetelne rozpatrzenie dzisiaj zgłaszanych poprawek. Z tego względu postawił wniosek formalny o nie rozpatrywanie propozycji pana E. Dubiela podczas dzisiejszego Zebrania.

**Mec. Ewa Szczygielska** zwróciła uwagę na fakt, iż zmiany merytoryczne do statutu (jak każda sprawa omawiana na ZP) muszą być poprzedzone rozpatrzeniem na Zebraniach Grup Członkowskich. Taki jest bowiem tryb działania zgodnie z przepisami Prawa spółdzielczego. Dlatego też może ona wnosić uwagi do przedstawionego projektu nowelizacji statutu, ale nie może na jego podstawie wprowadzać zmian merytorycznych, bo byłoby to niezgodne z prawem.

**Pan Tadeusz Bła eczyk** (mandat nr 64) wyraził opini , i ZP mo e rozpatrzy tyle poprawek, ile sobie yczy, natomiast jest problem polegaj cy na tym, i dzisiaj tego statutu nie uda si uchwali . Bo wszystkie zgłoszone propozycje musz wróci na Zebrania Grup Członkowskich i wtedy byłoby to zgodne z prawem. A wypowied pani mecenas zmierza do zablokowania przedstawicielom mo liwo ci działa w tym zakresie. Zaproponował powołanie zespołu do rozpatrzenia propozycji zmian do statutu zło onych przez pana E. Dubiela. Zwrócił si do Zarz du z zapytaniem, czy (w zwi zku z brakiem Komitetów Domowych w wi kszo ci budynków) reguł b dzie inicjowanie powoływania tych organów, bo nie wyobra a sobie, eby budynek został bez przedstawiciela i bez Komitetu Domowego.

**Przewodnicz ca Zebrania, pani Magdalena Rogozi ska** zaproponowała, aby dla usprawnienia przebiegu debaty nad statutem wszystkie wnioski do statutu (bo wie, e poza panem E. Dubielem zło yły je równie inne osoby) przekaza do rozpatrzenia przez Komisj Wnioskow , powołan na dzisiejszym Zebraniu.

**Pan Michał Kulesza** ponowił swój wniosek o nie rozpatrywanie w cało ci propozycji zmian w statucie, zgłoszonych w trakcie odbywanego Zebrania przez pana E. Dubiela. Podkre lił ponadto, e Komisja Wnioskowa w wybranym składzie (z uwagi na to, i dwóch jej członków jest jednocze nie autorami uwag do statutu) nie b dzie w stanie wypracowa jednoznacznego stanowiska w sprawie zgłoszonych poprawek.

**Pan Andrzej Sidorski** (mandat nr 43) wyraził pogl d, i dzisiejsze Zebranie rzeczywi cie nie jest momentem wła ciwym dla rozpatrywania zgłaszanych wniosków do statutu, ale mo na wprowadzi drobne korekty, np. w przypadku ewentualnego zauwa enia jakiej pomyłki.

**Pani Danuta Fr czek** (mandat nr 47) opowiedziała si przeciwko propozycji pana M. Kuleszy, argumentuj c swoje stanowisko tym, i projekt statutu nie był dostatecznie przedyskutowany na grupach członkowskich, rozsypała si tak e Komisja Statutowa (rozsadzana od zewn trz i wewn trz ró nymi swarami i kombinacjami). Oznajmiła, i w statucie zaproponowana jest zmiana rewolucyjna, która działa (w poj ciu dyskutantki) na niekorzy członków spółdzielni, a która polega na tym, e raptem z dwunastu członków Rady Nadzorczej zostaje tylko trzech. Jest to spór o władz , a nic si nie stanie je li ten statut nie zostanie uchwalony.

**Przewodnicz ca Zebrania** poddała pod głosowanie wniosek pana M. Kuleszy o odrzucenie w cało ci poprawek pana E. Dubiela.

**Wniosek zyskał poparcie 9 przedstawicieli, 13 było „przeciw”, a 10 „wstrzymało się ” od głosu”. Tym samym wniosek został oddalony.**

W kontynuowanej dyskusji uczestniczyli następnie:

**Pan Andrzej Wrona** (mandat nr 53) - zwrócił uwagę, i na opracowanie zmian w statucie o czasie poświęcił zarówno Zarząd, radca prawny, jak i RN. Podkreślił, iż proponowane zmiany wynikają jedynie z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgłosił wniosek formalny o odrzucenie wszystkich wniosków merytorycznych (mających za zadanie zmianę postanowień istniejącego statutu), z wyłączeniem (ewentualnych) poprawek ortograficznych, gramatycznych lub stylistycznych. Uważa bowiem, iż w obecnej sytuacji (pod rządami uchwalonej ustawy, niezgodnej zresztą z konstytucją) - nie ma innej możliwości uchwalenia statutu.

**Prezes Ryszard Sołtysiak** oświadczył, iż ma takie wrażenie, iż dla pewnej grupy osób, stosujących obstrukcję, kiedy projekt statutu (nawet nie wiadomo jak dobry) będzie krytykowany jako zły, niezależnie od zawartych w nim treści. Bo przecież nie decyduje zapis, tylko określona wola i nastawienie. Zaapelował o nie stosowanie takiej demagogii, jak w wykonaniu pani D. Frączek, że próbuje się wykonać jakiś zamach na władzę. Są to bzdury, bo gdyby ktoś zadał pytanie dlaczego wpisano do projektu taki skład (liczbowy) Rady Nadzorczej, to by uzyskał racjonalną odpowiedź. Otóż sztywne zapisywane liczby członków RN oznaczają, że w każdym czasie kadencji tego organu musi być tyle członków. Tak bowiem praktycznie stosuje się rejestrowe. W tym proponowanym zapisie nie ma żadnych podtekstów, można nad tym dyskutować i ewentualnie zmienić, a przedział od 3 do 12 wzięty się stąd, że prawo spółdzielcze wymaga, że minimalna wielkość RN to 3 osoby. Przy nowych zapisach ustawowych problemem (nie jedynym zresztą) będzie natomiast np. to, ilu członków Rady uda się wybrać na tych zebraniach członkowskich Walnego Zgromadzenia. Wskazał na fakt, iż ustawowy obowiązek uchwalenia zmian statutu w terminie do 30 listopada jest adresowany głównie do Zebrania Przedstawicieli, jako organu uprawnionego do podejmowania decyzji w tym zakresie. Zarząd miał przygotować projekt statutu i go przygotował, przekazał Radzie Nadzorczej oraz przeprowadził Zebrania Grup Członkowskich. Komisja Statutowa niby była i nie była, działała i nie działała, pokłóciła się, rozpadła i na czas dokumentu nie przygotowała. A poza tym to, co ostatecznie przygotowała, jest jawnie niezgodne z uchwaloną ustawą i tu żadne zaklinanie rzeczywistości nic nie da. Oczywiście statutu można nie uchwalić, konsekwencji karnych niby nie ma, ale jednak są tylko wyniki z innych przepisów. Jest mianowicie ustawa o Krajowym Rejestrze Sądowym, która stanowi, że jeżeli w terminie nie wykona się określonych obowiązków, to spółdzielnia może być przymuszana do usunięcia braku czy

uchybień. I tym trybem s d rejestrowy mo e post powa w niesko czono . Czy tak b dzie post powa – nie wiadomo. Z posiadanego rozeznania wynika, e prezesi spółdzielni, z którymi przeprowadzono rozmowy - zwołuj ZP w celu uchwalenia statutu w terminie do ko ca listopada. W przypadku gdyby przedstawicie w dniu dzisiejszym nie mieli ochoty na uchwalenie proponowanych zmian do statutu, który s jedynie przeniesieniem zmian ustawowych, zwrócił si o okre lenie terminu kolejnego ZP, w którym Zarz d miałby obowi zek je zwoła , eby pó niej (jak ju bywało) nie narzeka , e termin proponowany przez Zarz d jest niedobry, bo wypada np. zbyt blisko wi t, wypada w okresie ferii szkolnych itp..

**Pan Tadeusz Bła ejczyk** zgłosił wniosek formalny o przegłosowanie projektu uchwały w sprawie nowelizacji statutu w zaproponowanym brzmieniu, bo statut powinien by dzisiaj (zgodnie z wymogami ustawy) przyj ty, w brzmieniu narzuconym postanowieniami tej ustawy. Natomiast wszystkie poprawki o innym charakterze mog by oczywi cie zgłaszane, ale powinny by one rozpatrzone np. za pół roku.

**Pan Józef Czajka** (mandat nr 70) wyraził opini , i wnioski formalne winny by składane i głosowane dopiero po zako czeniu dyskusji, w której winny by omówione i przedyskutowane wszystkie uwagi zasadnicze do statutu.

Poddany nast pnie pod głosowanie **wniosek pana T. Bła ejczyka o głosowanie uchwały** w sprawie nowelizacji statutu w zaproponowanym brzmieniu uzyskał poparcie 16 przedstawicieli, 12 było „przeciw”, 1 „wstrzymał si ” od głosu.

**Przewodnicz cy RN, pan Mirosław Nizielski** przypomniał filizofi , jak przyj to i zastosowano w pracach nad omawian nowelizacj statutu. Otó aktualnie obowi zuj cy statut przyj to jako baz dla tych zmian, które musz by wniesione (w terminie do ko ca listopada br.) w zwi zku z postanowieniami ustawy z dnia 14 czerwca br. Natomiast nic nie przeszkadza, aby wszystkie uwagi, które dotycz materii obecnego statutu, zostały zło one, a nast pnie rozpatrzone przez powołań w tym celu specjaln komisj . Podkre lił, i ustawodawca do ko ca jeszcze tej sprawy nie rozstrzygn ł, bo b d wnioski do Trybunału Konstytucyjnego i by mo e pewne zapisy zostan zmienione. Przyst pienie w tej sytuacji do jakich generalnych zmian statutu mo e by po pierwsze przedwczesne, a po drugie wi e si z nie wiadomo jak długim obradowaniem. Wyraził przekonanie, i decyzj podj t w wyniku ostatniego głosowania nale y traktowa jako decyzj kierunkow , co do trybu prac nad zmianami w statucie, nie kusz c si na dokonywanie jakich daleko id cych zmian. Odpowiadaj c pani D. Fr czek zauwa ył, i nieuwa nie czytała proponowane zmiany, bo w dalszych zapisach proponowanego projektu statutu jest napisane, e d eniem b dzie wybór 12-osobowej RN. Je li za chodzi o dokument

wypracowany przez Komisję Statutową, to Rada Nadzorcza nad nim kilkakrotnie obradowała, stwierdzając że 90% proponowanych zmian jest po prostu niezgodnych z prawem.

**Pan Stanisław Stachowicz** (mandat nr 77) oznajmił, iż na jego Zebraniu Grupy Członkowskiej nie było dyskusji na temat statutu. Złożył wniosek o odrzucenie przedłożonego projektu statutu w całości i powołanie komisji do opracowania statutu na podstawie istniejących wzorców. Wyraził opinię, iż niektóre osoby zostały wykluczone ze spółdzielni za przyczyną osobistych sympatii (lub antypatii) prezesów.

**Mec Ewa Szczygielska** wyraziła opinię, iż pan S. Stachowicz powinien zabrać głos przed ostatnim głosowaniem. Natomiast poddawanie w tej chwili pod głosowanie jego wniosków – na tle podjętej już przez ZP decyzji – byłoby bezzasadne. Przypomniała, iż ustawa z 14 czerwca 2007 r. nakazuje spółdzielniom mieszkaniowym dokonanie nowelizacji statutu w terminie do końca listopada br. pod kątem dostosowania do aktualnego porządku prawnego. I nie ma żadnych podstaw, aby do tej nowelizacji brać pod uwagę jakiś statut wzorcowy. Każda spółdzielnia ma przecież swój specyfik, dlatego te nie należy wzorować na innych statutach, bo statut danej spółdzielni musi być dostosowany do organizmu i realiów w tej konkretnej spółdzielni funkcjonujących. Zaproponowała, aby rozpatrzyć uwagi zgłoszone do projektu przedstawi onego przez Zarząd, ale w takim zakresie, aby można było do nich ustosunkować na tle tego projektu statutu.

**Pan Andrzej Sidorski** wyraził pogląd, iż należałoby się skoncentrować nad tym, czy proponowane poprawki rzeczywiście oddają literę i ducha ustawy, do której ten statut ma być dostosowany. Osobiście (na przykład) ma wątpliwość, czy proponowane zapisy w statucie (§ 9 ust. 1 pkt 22) nie stoją w sprzeczności z ustawą w zakresie dotyczącym możliwości odmówienia członkowi spółdzielni prawa wglądu do kopii umów faktur itp. w sytuacji kiedy ustawa (czyli akt wyższego rzędu) prawa takie członkowi daje. Dlatego uważa, iż przedstawiciele nie powinni odbierać sobie prawa do zadawania pytań i możliwości wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości.

**Pan Leszek Chełmiński** (mandat nr 51) stwierdził, iż dotychczasowa dyskusja niczego nie wniosła (była to czcza dyskusja). Zaapelował o przejście do zadawania konkretnych pytań dotyczących brzmienia statutu.

**Pan Włodzimierz Witaszewski** (mandat nr 86) złożył wniosek formalny, aby podstawą do merytorycznej dyskusji były konkretne (proponowane) zapisy projektu statutu w brzmieniu przedłożonym przedstawicielom na dzisiejsze Zebranie.

**Za tak postawionym wnioskiem opowiedziało si 32 przedstawiciele, 2 było „przeciw”, 1 „wstrzymał si ” od głosu.**

**Pan Stanisław Polkowski** (mandat nr 32) zaproponował, aby ustali termin wpływu wniosków do statutu, powoła Komisj Statutow , która je rozpatrzy, natomiast w dniu dzisiejszym podj uchwał w zaproponowanym brzmieniu.

**Pan Andrzej Studniarski** (mandat nr 46) zaproponował, aby uwagi zgłasza do poszczególnych paragrafów, a nast pnie kolejno je przegłosowywa , bo inaczej nie uda si ruszy z miejsca.

**Pani Danuta Fr czek** (mandat nr 47) o wiadczyła, i poprzednio zło yła wniosek formalny, pani przewodnicz ca tego nie zauwa yła, wobec czego stwierdza pewn nieprawidłowo . O wiadczyła, i nic si nie stanie, je li dzisiaj ten statut nie zostanie uchwalony. Odnosz c si do wypowiedzi prezesa R. Sołtysiaka podtrzymała swoj poprzedni opini , i je eli w zapisie nagle znika 12 członków RN, a pojawia si zapis: 3 – 12, to jest to układ o struktur władzy w spółdzielni. S dzi, e Zarz d by wołał w ogóle nie mie Rady Nadzorczej, bo takie tendencje s w naturze człowieka. A teraz jeste my homo economicus, a siedz cy na sali spółdzielcy uwa aj , e chc pracowa solidarnie dla przyszłych pokole . Jest to trend spółdzielczo ci i jest to forma wy sza gospodarki. Nieprawd jest te , e zgłaszane wnioski były rozpatrywane. Osobi cie zgłosiła propozy cj (odrzucon bez uzasadnienia), eby w statucie, wzorem innej spółdzielni, wprowadzi zapis, aby wykaz zarz dzanych nieruchomo ci stanowił zał cznik do statutu.

**Pan Stanisław Stachowicz** zło ył wniosek formalny o odwołanie pani M. Rogozi skiej z funkcji przewodnicz cej Zebrania.

Prowadz cy w tym momencie obrady **pan A. Wrona** poddał ten wniosek pod głosowanie.

**Za wnioskiem opowiedziało si 7 przedstawiciele, 19 było „przeciw”, 1 „wstrzymał si ” od głosu. Tym samym wniosek został oddalony.**

Kontynuuj c swoj wypowied **pan S. Stachowicz** zło ył wniosek o odrzucenie projektu statutu w cało ci, ale przywołany przez prowadz cego obrady do porz dku, i w tej chwili (wobec wcze niejszych decyzji Zebrania) mo na jedynie zgłasza uwagi do tego projektu - zgłosił zastrze enia dotycz ce braku organów (s dów) kole e skich, braku dyskusji nad liczb członków RN (wi c niech pozostanie 12 jej członków) oraz braku rozdziału dotycz cego obowi zków Zarz du wobec spółdzielców.

**Pan Ryszard Łubiński** (mandat nr 7) o wiadczył, i je eli pan M. Kulesza twierdzi, e 90% poprawek w tym społecznym projekcie statutu „jest do bani” to nie bardzo mo e si z tym zarzutem zgodzi , bo powoływano si w tym projekcie na konkretne zapisy ustawowe. Nawi zaś do planu pracy RN, w którym zapisano o współprac z Komisj Statutow w zakresie prac nad zmianami w statucie SMB „Jary” – zadaj c panu M. Kuleszy pytanie: ile razy Komisja Odw.-Samorz dowo spotkała si z Komisj Statutow w tej sprawie? (W rewan u pan M. Kulesza zapytał: a ile razy komisja zwróciła si do RN o udział w jej pracach, stwierdzaj c, e ani razu). Ko cz c odczytał stanowisko radcy prawnego (pani E. Szczygielskiej) w sprawie nieformalnej (wobec braku dalszego umocowania prawnego) działalno ci Komisji Statutowej po zło eniu sprawozdania na ZP w czerwcu 2007 r.

**Pan Michał Kulesza** (mandat nr 79) – ad vocem wyja nił, i autorzy społecznego projektu statutu dokonywali manipulacji zapisami ustawowymi polegaj cymi na niepełnym ich przytaczaniu, co udowodnił na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Osoby zainteresowane zaprasza na przerwie w celu zapoznania si z konkretnymi przykładami w tym zakresie, bo dysponuje cało ci dokumentacji.

**Pan Józef Czajka** (mandat nr 70) poinformował, i swoje uwagi zło ył na pi mie. Natomiast pod rozweg zebranych poleca szczególnie trzy z nich, dotycz ce: mo liwo ci wyboru członków RN z okr gów wyborczych (na które podzielono by spółdzielni ), usuni cia ze statutu wszystkich zapisów dotycz cych najemców i mieszka rotacyjnych oraz przydziału mieszka na warun kach preferencyjnych dla członków spółdzielni.

O wiadczył, i wyja nienia wymaga sprawa wyga ni cia (pod rz dami tej nowej ustawy) mandatów czterem członkom Rady Nadzorczej, której to sprawy (z niewiadomych powodów) nie ma w porz dku obrad dzisiejszego zebrania.

Wyraził opini , i wobec tego, e były dwa projekty statutu, nale ało poda informacj , i w dziale organ.-samorz dowym jest do wgl du projekt statutu Komisji Statutowej. Podniósł problem zasadno ci odwołania Komisji Statutowej, powołanej przez ZP w czerwcu 2006 roku, prosz c pani E. Szczygielsk o wyja nienie tak e i tej kwestii. Poinformował, i na posiedzeniu RN nie podj to adnej konkretnej dyskusji w sprawie projektu zmian do statutu opracowanego przez Komisj Statutow . Z góry przyj to zało enie, i opracowany projekt jest niezgodny z prawem, a adna powa na uwaga Komisji nie została do projektu statutu wprowadzona. Zaprezentował tez , i dzisiejsze ZP nie ma obowi zku uchwalenia nowelizacji statutu. A nie nale y tego czyni tym bardziej, e najprawdopodobniej b dzie szybka kolejna nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

**Pan Włodzimierz Witaszewski** (mandat nr 86) zwrócił się z apelem do zebranych o skupienie się i postępowanie zgodnie z tym, co zostało przegłosowane, tzn. zgłaszanie konkretnych propozycji zapisów, a następnie ich przegłosowywanie. Przewodnicząca Zebrania poprosił o czuwanie nad zachowaniem porządku w tym zakresie.

**Pani Danuta Frączek** (mandat nr 47) oświadczyła, iż na samym początku zgłosiła wniosek formalny i pyta przewodniczącego zebrania dlaczego do tej pory wniosek ten nie został poddany pod głosowanie. Tak się składa, że na jej Zebraniu Grupy Członkowskiej była taka sama przewodnicząca jak dziś, która również nie zapewniła sprawnego przebiegu obrad.

**Przewodnicząca Zebrania, pani M. Rogozińska** zwróciła się do zebranych zapytaniem, czy pamiętają, czego dotyczył wniosek pani D. Frączek. Pan L. Chełmiński przypomniał, iż pani Frączek opowiedziała się przeciw wnioskowi pana M. Kuleszy o odrzucenie w całości poprawek pana Dubiela, który to wniosek został (w wyniku głosowania) oddalony. Tym samym skonsumowano również wniosek pani D. Frączek.

Kontynuując **pani D. Frączek** oświadczyła, iż bardzo się niepokoi o postulaty zgłoszone na piśmie przez pana J. Czajkę, a które nie są przegłosowywane. Zwróciła się z prośbą do przewodniczącej zebrania o przegłosowanie wniosku o uzupełnienie statutu, polegającej na wprowadzeniu § 156, dotyczącego załącznika do statutu wykazu nieruchomości zarządzanych przez SMB „Jary”.

**Pan Andrzej Sidorski** – w związku ze swoim wcześniejszym wystąpieniem zaproponował poprawkę dotyczącą § 9 ust. 1 pkt 22, polegającą na umożliwieniu członkowi bezpłatnego przeglądania kopii faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię oraz dopisaniu pkt 26 w brzmieniu: „prawo do uzyskania od organów spółdzielni wszelkich informacji dotyczących spółdzielni, jeżeli nie są to informacje niejawnego w świetle prawa. Odmowa udzielenia informacji musi wskazywać podstawę prawną”.

**Prezes R. Sołtysiak** odniósł się merytorycznie do zgłoszonych w czasie dyskusji propozycji zmian do statutu. A mianowicie:

- Pan J. Czajka proponuje, aby w statucie znalazły się przepisy dotyczące najmu lokali, powołując się na postanowienia ustawy. Nie jest oczywiście tak, że w projekcie przedstawionym przez Zarząd wypadają wszystkie zapisy odnośnie najmu, natomiast takich lokali o których mówi ustawa, tzn. przez tych przez spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub

państwowej jednostki organizacyjnej – w naszej spółdzielni nie ma. Wielokrotnie próbowano panu J. Czajce wytłumaczyć, i ten zapis dotyczy budynków zakładowych przez tych od zakładów pracy. To co proponuje pan J. Czajka prowadzi wprost do tego, że nie członek spółdzielni, bez wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, uzyskał by odrębny własny lokal. A nie ma żadnych podstaw, żeby takie prezenty dawał. W SMB „Jary” najemcami są z reguły gospodarze, byli gospodarze i cztery osoby, która nie wpłaciła nawet kaucji i zamieszkała w budynku Herbsta 4. Podobnymi najemcami są u ytkownicy lokali u ytkowników. Stworzenie precedensu, że ci co mają mieszkania, otrzymują je za darmo, a ci co mają lokale u ytkowników – to nie, stworzy tej drugiej grupie prostą drogę do przejścia na własny lokal u ytkowników. A to nie jest w interesie spółdzielców i spółdzielni. Na to niebezpieczeństwo panu J. Czajce zwracano uwagę, ale nie chce tego przyjąć do wiadomości. Ponadto pan J. Czajka proponuje, aby poszczególne cztery walnego zgromadzenia miały uprawnienia władcze, decyzyjne. Nie da się tego połączyć z nowelizacją ustawy z dnia 14 czerwca br. Zasada czterech walnych zgromadzeń jest to, że jest to cztery głosy jedno walne zgromadzenie i głosy są liczone poprzez ich zsumowanie;

- Zarząd nie ma nic przeciwko temu, aby – zgodnie z propozycją pani D. Frączek – do statutu wprowadzić wykaz nieruchomości. Tylko, że na dzień dzisiejszy spółdzielnia nie jest w stanie sporządzić wykazu nieruchomości w enklawie Dunikowskiego – Cybisa – Sosnowskiego – Janowskiego, ze względu na: nieregulowany stan prawny gruntu, brak podziału na nieruchomości jednobudynkowe, roszczenia byłych właścicieli oraz z uwagi na wystąpienie z wnioskiem o zasiedzenie tego gruntu. Nie jesteśmy tak łatwo w stanie wpisać do statutu nieruchomości dotyczącej „Megasamu” i siedziby spółdzielni dlatego, że trwa spór o ten grunt, który zgotowali spółdzielni niektórzy jej członkowie;
- Nie ma sporu co do proponowanego wykreślenia zapisu w § 9 ust. 1 pkt 22, natomiast musi się z lekkim protestem spotkać propozycja wprowadzenia zapisu o prawie uzyskania przez członka wszelkich informacji. Ten dopóki ogranicza np. ustawa o ochronie danych osobowych czy orzecznictwo sądowne, które chroni informacje pracownicze. Dlatego należałoby przedyskutować ten zapis, żeby zbyt szeroki nie był, bo będzie jedynie zarzewiem konfliktów i sporów.

Zgłoszony następnie przez **prezydium Zebrania** wniosek o zamknięcie listy osób dotychczas zgłoszonych do dyskusji został przyjęty większością **23 głosów „za”, przy 2 „przeciwnych” i braku głosów „wstrzymujących się”**.

**Pan Józef Czajka** (zabierając głos w trybie ad vocem) stwierdził, że odpowiedź pana prezesa bardzo go satysfakcjonuje. Komisji chodziło o to, aby członkowie RN reprezentowali swoje enklawy, natomiast do dyskusji jest, czy później głosowanie będzie wspólne. I takiej właśnie nie dyskusji komisja chciała na posiedzeniu RN, tylko

wówczas nikt nie chciał tej dyskusji podjąć. Jeżeli natomiast chodzi o najemców to wszystkie mieszkania w budynku Herbsta 4 były mieszkaniami rotacyjnymi. W pewnym momencie spółdzielnia przekształciła ich na najemców i może należałoby podjąć dyskusję co do możliwości stworzenia tym ludziom szansy na przekształcenie ich praw w spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Zwrócił się z prośbą o zamieszczenie w protokole z dzisiejszego zebrania wszystkich jego propozycji zmian w statucie, ponieważ ma zamiar wyjechać na szczyśle wszystkich instancji w kraju.

**Pani Elbieta Pykosz** (mandat nr 14) poprosiła o wyjaśnienie zapisu zawartego w § 10 ust. 12 i 14 statutu, dotyczącego obowiązku udostępnienia przez członka spółdzielni lokalu.

**Pani Danuta Frączek** oświadczyła, iż nie zgadza się z tym, że nieruchomości, którymi zarządza spółdzielnia, nie powinny być w statucie. Zarządzanie nieruchomościami płaci się bowiem podatki, które potem wracają w postaci realizacji oświetlenia, ulic itp. Zapis taki ma więc bardzo ważne znaczenie gospodarcze i (poza tym) mobilizuje władze Warszawy do załatwienia spraw gruntowych w naszej spółdzielni.

**Mec. Ewa Szczygielska** ustosunkowując się zgłoszonych w trakcie dyskusji pytań i wątpliwości - wyjaśnia, iż :

- Obowiązek udostępnienia lokalu w celu ustalenia jego wartości rynkowej (§ 10 ust. 1 pkt 12 statutu) jest przewidziany w sytuacji określonej w § 62. Mianowicie w sytuacji kiedy wygasa spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – występuje konieczność ustalenia wartości rynkowej lokalu na wypadek rozliczenia się przez spółdzielnię z byłym członkiem w przypadku opróżnienia lokalu i ogłoszenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Są takie sytuacje związane z relacjami majątkowymi pomiędzy członkami spółdzielni w celu rozliczenia pomiędzy spółdzielnią a osobą, która przestanie być uprawniona z tytułu posiadania spółdzielczego prawa do lokalu. Natomiast zapis dotyczący wykonywania innych obowiązków wynikających z przepisów ustawy (§ 10 ust. 1 pkt 14 statutu) dotyczy np. obowiązku wynikającego z art. 6<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w którym są dokładnie opisane sytuacje, w których spółdzienca powinien udostępnić spółdzielni lokal. Są to awarie zagrażające spowodowaniem szkody, przypadki kiedy lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy. Może to dotyczyć także konieczności udostępnienia lokalu np. sanepidowi, czy nadzorowi budowlanemu (w przypadku podejrzenia zaistnienia samowoli budowlanej). Jeżeli obowiązek udostępnienia lokalu (w takich sytuacjach) nie zostanie

zapisany w statucie, to może powstała sytuacja kwestionowania tego obowiązku przez członka spółdzielni.

- W nawiązaniu do apelu pana J. Czajki o wzięcie pod uwagę najemców i nadanie im takich samych praw jak członkom spółdzielni – podniosła problem polegający na tym, iż najemcy nie wnosili żadnego wkładu związanego z otrzymanym mieszkaniem (ani mieszkaniowego, ani budowlanego). Jaki jest ten problem: kto ma ten wkład uzupełnić?
- Jeżeli chodzi o wybór członków rady nadzorczej, to Prawo spółdzielcze zakłada, że wybiera się ich spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Pan J. Czajka chce tę liczbę ograniczyć, powołując się na siedzibę spółdzielni. W ten sposób nie można na podstawie całego trybu postępowania na walnym zgromadzeniu został przedstawiony w propozycji Zarządu.

Następnie **przewodniczący Komisji Wnioskowej, pan Ryszard Łubiński** przystąpił do prezentacji zgłoszonych do komisji wniosków dotyczących statutu.

Zebranie Przedstawicieli, w wyniku kolejnych głosowań, poprzedzonych dodatkowymi wyjaśnieniami oraz dyskusją - wypracowywało stanowisko co do przyjęcia lub odrzucenia proponowanych poprawek. A mianowicie:

- 1) poprawka dotycząca uzupełnienia § 4 ust. 2 o pkt 4, poprzez przepisanie ustawowej definicji osoby bliskiej (wnioskujący: R.Łubiński, I. Desperat);
  - 15 głosów „za”, 14 „przeciw”, 2 „wstrzymujecie się” (poprawka przyjęta);
- 2) poprawka dotycząca pozostawienia bez zmian zapisu § 5 ust. 2 pkt 4 (wnioskodawca: K. Siemiński);
  - 4 „za”, 26 „przeciw”, 1 „wstrzymujecie się” (poprawka oddalona);
- 3) poprawka dotycząca pozostawienia bez zmian zapisu § 5 ust. 2 pkt 10 (wnioskodawca: K. Siemiński);
  - 3 „za”, 22 „przeciw”, 6 „wstrzymujecie się” (poprawka oddalona);

### *C. d. po przerwie obiadowej*

- 4) poprawka dotycząca § 9 ust. 1 pkt 22, polegająca na nadaniu mu brzmienia: „prawo przegłędania bezpłatnie lub otrzymania odpłatnie kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi”, wyciągniętych z wykreślenia pozostałej części dotychczasowych zapisów (wnioskodawcy: J. Jabłoński, A. Sidorski);
  - 21 „za”, 1 „przeciw”, 7 „wstrzymujecie się” (poprawka przyjęta);
- 5) poprawka dotycząca uzupełnienia § 9 ust. 1 o pkt 26 w brzmieniu: „prawo do uzyskania od organów Spółdzielni wszelkich informacji dotyczących Spółdzielni, jeżeli nie są to informacje niejawnego charakteru. Odmowa udzielenia informacji musi wskazywać na podstawę prawną” (wnioskodawca: A. Sidorski);

- 22 „za”, brak głosów „przeciwnych”, 6 „wstrzymuj cych si ” (poprawk przyj to);
- 6) poprawka dotycz ca uzupełnienia § 19 o ust. 6 w brzmieniu: „Je eli członek spółdzielni nie dotrzymał terminów, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 nie z jego winy – organ odwoławczy, na wniosek członka spółdzielni mo e postanowi o przywróceniu terminu. Pismo w tej sprawie wnosi si do organu odwoławczego w terminie 7 dni od czasu ustania przyczyny uchybienia terminu. Równocze nie z wnioskiem członek spółdzielni powinien dokona czynno ci, których dokonania uchybił” (wnioskodawca: S. Stach owicz);
- 26 „za”, 0 „przeciw”, 3 „wstrzymuj ce si ” (poprawk przyj to);
- 7) poprawka dotycz ca uzupełnienia § 18 o ust. 7 w brzmieniu: „Postanowienia statutu o post powaniu wewn trzspółdzielczym nie mog ogranicza dochodzenia przez członków ich praw na drodze s dowej. W przypadku zaskar enia przez członka uchwały w post powaniu wewn trzspółdzielczym i s dowym – post powanie wewn trzspółdzielcze podlega umorzeniu” (wnioskodawca: S. Stachowicz):
- 10 „za”, 21 „przeciw”, 3 „wstrzymuj ce si ” (poprawk oddalono);
- 8) poprawka dotycz ca uzupełnienia § 20 ust. 1 o pkt 6 w brzmieniu: „Komisja etyki” (wnioskodawca: D. Fr czek);
- 4 „za”, 19 „przeciw”, 4 „wstrzymuj ce si ” (poprawk oddalono);
- 9) poprawka dotycz ca § 24 ust. 1, w którym zapis „raz w roku” zast pi zapisem „dwa razy w roku” (wnioskodawca: J. Jabło ski);
- 4 „za”, 21 „przeciw”, 3 „wstrzymuj ce si ” (poprawk oddalono);
- 10) poprawka dotycz ca § 33 ust. 4, któremu nale y nada brzmienie „Rada Nadzorcza składa si z 8 do 12 członków... dalej bez zmian ( wnioskodawca: D. Fr czek);
- 27 „za”, 8 „przeciw” (poprawk przyj to);
- 11) poprawka dotycz ca wprowadzenia nowego § 156 w brzmieniu: „Wykaz nieruchomo ci SMB „Jary” sporz dzony na dzie 24 listopada 2007 r. zał cza si do niniejszego statutu” (wnioskodawca: D. Fr czek);
- 3 „za”, 22 „przeciw”, 3 „wstrzymuj ce si ” (poprawk oddalono);
- 12) poprawka dotycz ca uzupełnienia § 9 o ust. 4 w brzmieniu: „Członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowi zania (kredyty)” – art. 19 § 3 Prawa spółdzielczego (wnioskodawca: J. Czajka);
- 8 „za”, 17 „przeciw”, 3 „wstrzymuj ce si ” (poprawk oddalono);
- 13) poprawka dotycz ca § 20, odnosz ca si do zast pienia Zebrania Grup Członkowskich - Zebraniem Mieszka ców Domu (wnioskodawca: J. Czajka);
- 4 „za”, 24 „przeciw”, brak „wstrzymuj cych si ” (poprawk oddalono);
- 14) poprawka dotycz ca zmiany brzmienia §§ 33 i 34, zgodnie z pisemn propozycj wnioskodawcy (w zał czeniu do protokołu Komisji Wnioskowej), dotycz c ustanowienia nowego organu: Walnego Zgromadzenia Enklawy oraz

- wprowadzenia nowego trybu wyborów członków rady nadzorczej (wnioskodawca: J.Czajka);
- 4 „za”, 24 „przeciw”, brak „wstrzymuj cych si ” (poprawk oddalono);
- 15) poprawka dotycz ca zmiany brzmienia §§ 91 i 92, zgodnie z pisemn propozycj wnioskodawcy (w zał czeniu do protokołu Kom isji Wnioskowej), dotycz ce najmu i mieszka rotacyjnych (wnioskodawca: J. Czajka);
- 2 „za”, 25 „przeciw”, 4 „wstrzymuj ce si ” (poprawk oddalono);
- 16) poprawka dotycz ca przywrócenia dotychczasowego brzmienia §§ 93, 94 i 94 oraz 136 i 137 (wnioskodawca: J. Czajka);
- 5 „za”. 23 „przeciw”, przy braku „wstrzymuj cych si ” (poprawk oddalono);
- 17) poprawka dotycz ca § 13 ust. 2. pkt 2 i 3, które nale y zast pi zapisem „ wiadomie narusza regulaminy i statut spółdzielni” (wnioskodawca: S. Stachowicz)
- 2 „za”, 25 „przeciw”, brak „wstrzymuj cych si ” (poprawk oddalono);
- 18) poprawka dotycz ca § 13 ust. 2 pkt 4, polegaj ca na dopisaniu wyrazów „po pisemnym upomnieniu” (wnioskuj cy: S. Stachowicz);
- 24 „za”, 5 „przeciw”, 1 „wstrzymuj cy si ” (poprawk przyj to);
- 19) poprawka dotycz ca uzupełniania § 20 ust. 1 o pkt 6 w brzmieniu: „S d kole e ski” (wnioskuj cy: S. Stachowicz);
- 10 „za”, 21 „przeciw”, 3 „wstrzymuj ce si ” (poprawk oddalono);
- 20) poprawka dotycz ca § 18 ust.1, polegaj ca na zmianie terminu udzielenia odpowiedzi na korespondencj : z jednego miesi ca na 14 dni
- 1 za, 25 „przeciw”, 2 „wstrzymuj ce si ” (poprawk oddalono);
- oraz dopisaniu ust. 2 w brzmieniu proponowanym przez wnioskodawc w brzmieniu: „Brak odpowiedzi w terminie 14 dni upowa nia członka do wyst pienia na drog s dow . Koszty post powania s dowego i pomocy prawnej dla członka pokrywa spółdzielnia wyst pienia na drog s dow ” (wnioskuj cy: S. Stachowicz);
- 2 „za”, 24 „przeciw”, 2 „wstrzymuj ce si ” (poprawk oddalono);
- 21) poprawka dotycz ca § 41, polegaj ca na wprowad zeniu 2-letniej kadencyjno ci Zarz du, która mo e by przedłu ona na nast pn kadencj ... (wnioskuj cy: S. Stachowicz);
- 3 „za”, 25 „przeciw”, 1 „wstrzymuj cy si ” (poprawk oddalono).

Nast pnie przyst piono do rozpatrzenia poprawek zło onych przez pa na E. Dubiela. W wyniku dyskusji nad pierwszymi pi cioma z nich (wykaz w zał czeniu do protokołu Komisji Wnioskowej) – w 4 przypadkach wnioskodawca b d stwierdził bezzasadno wniosku, b d te odst pił od jego podtrzymania. W jednym przypadku przez aklamacj przyj to poprawk gramatyczn dotycz c zast pienia w § 9 ust. 1 pkt 7 wyrazu „oznaczonych” słowem „okre lonych”. W odniesieniu do propozycji dotycz cej zmiany brzmienia § 23 ust.1 pkt 18 (zgodnie z propozycj

wnioskodawcy) – poprawka została oddalona. Za poprawk opowiedziało si bowiem 5 przedstawicieli, 24 było „przeciw”, przy braku „wstrzymuj cych si ”,

Wobec przyj tego nast pnie przez Zebranie (wi kszo ci 22 głosów „za”, przy 4 „przeciwnych” i 4 „wstrzymuj cych si ”) wniosku zgłoszonego przez pana T. Bła ejszyka o odrzucenie w cało ci poprawek pana E. Dubiela – od dalszego procedowania nad tymi poprawkami odst piono.

**Pan Eugeniusz Dubiel** wniósł o odnotowanie w protokóle, i jego wnioski dot. projektu statutu nie zostały przyj te.

**W zarz dzonym nast pnie przez przewodnicz c Zebrania kolejnym głosowaniu – Zebranie Przedstawicieli – 27 głosami „za”, przy 4 „przeciwnych” i braku „wstrzymuj cych si ” - podj ło uchwał w sprawie nowelizacji statutu SMB „Jary” w nast puj cym brzmieniu:**

**Uchwała nr 1/07  
Zebrania Przedstawicieli SMB “Jary”  
z dnia 24 listopada 2007 r.**

**w sprawie: nowelizacji Statutu Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Jary”**

Działaj c na podstawie § 23 ust. 1 pkt 11 Statutu Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej “Jary” – w zwi zku z art. 9 ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw - Zebranie Przedstawicieli postanawia, co nast puje:

**§ 1**

**Uchwała nast puj ce zmiany w statucie SMB “Jary”:**

**1) w § 4**

- a) ust. 1 po wyrazach „...o spółdzielniach mieszkaniowych/ tj. Dz. U. z 2001 r. nr 4, poz . 27: z pó . zm./ wpisa : „ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.”
- b) w ust. 2 dopisa pkt 4 w brzmieniu:  
„4) osobie bliskiej - rozumie si przez to zst pnego, wst pnego, rodze stwo, dzieci rodze stwa, mał onka, osob przysposabiaj c i przysposobion oraz osob , która pozostaje faktycznie we wspólnym po yciu.”

**2) w § 5**

- a) w ust. 2 skre li pkt 3 o tre ci: „3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własno ciowych praw do znajduj cych si w tych budynkach lokali,”
- b) ust. 2 pkt 4 na ko cu zdania dopisa : „na własny rachunek dla osi gni cia zysku,”

- c) ust. 2 pkt 10 skreśli zapisy: „...w miarę posiadanych środków finansowych...” i dopisać na końcu zdania „jeżeli zostanie podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia na podstawie § 23 ust. 1 pkt 15 statutu”,
- d) w ust. 6 skreśli „...Zebranie Przedstawicieli.”, a wpisać „Walne Zgromadzenie.”

### 3) w § 6

- a) ust. 4 pkt 1 otrzymuje nowe brzmienie: „1) oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności”,
- b) ust. 4 pkt 6 otrzymuje nowe brzmienie: „6) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy”,
- c) ust. 4 skreśli pkt 8 o treści następującej: „8) ubiega się o członkostwo w związku ze zmianą tytułu prawnego do lokalu zajmowanego na zasadzie najmu,”
- d) ust. 5 pkt 1 otrzymuje nowe brzmienie: „1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielni prawa odrębnej własności lokalu”,
- e) ust. 5 pkt 2 otrzymuje nowe brzmienie: „2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy.”

### 4) w § 9

- a) ust. 1 pkt 4 otrzymuje nowe brzmienie: „4) prawo do osobistego udziału z głosem decydującym w czynie Walnego Zgromadzenia, do którego członek został zaliczony,”
- b) ust. 1 pkt 6, 7 i 10 odpowiednio w miejsce „...Zebrania Przedstawicieli.”, wpisać „Walnego Zgromadzenia”, a ponadto w pkt 7 skreśli wyraz „...oznaczonych...”, a w to miejsce wpisać wyraz „określonych”,
- c) ust. 1 pkt 8 skreśli „...do zaznajamiania się z uchwałami...”, a w to miejsce wpisać „otrzymania kopii uchwał”,
- d) ust. 1 pkt 9 skreśli „...do zaznajamiania się z protokołami...”, a w to miejsce wpisać „otrzymania kopii protokołów”,
- e) ust. 1 pkt 12 wpisać wyraz „bezpłatnie” pomiędzy wyrazami „...otrzymania...” i „...odpisu...”,
- f) ust. 1 pkt 13 o treści następującej: prawo do przeglądania sprawozdań rocznych oraz protokołów z lustracji” zastąpi nowym brzmieniem: „13) prawo otrzymania odpłatnie kopii sprawozdań rocznych i protokołów z lustracji,”
- g) ust. 1 pkt 15 otrzymuje nowe brzmienie: „15) prawo do uzyskania za wiadczenia stwierdzającego jego stan prawny i wielkość posiadanego lokalu,”
- h) ust. 1 pkt 18 litera a/ na końcu zdania dopisać „mieszkalnego do dnia 31 grudnia 2010 roku, w budynku posadowionym na gruncie, do którego nie przysługuje Spółdzielni prawo wieczystego użytkowania lub prawo własności,”
- i) ust. 1 pkt 20 po wyrazach „...wysokości opłat...” dopisać „do wnoszenia których jest obowiązany zgodnie z zapisem § 10 ust. 5,” oraz skreśli pozostałą część zdania o treści następującej: „...związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,”
- j) ust. 1 pkt 22 skreśli „...prawo do zaznajamiania się z umowami zawierającymi...”, a wpisać pkt 22 w nowym brzmieniu: „22) prawo przeglądania bezpłatnie lub otrzymania odpłatnie kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,” - skreśli pozostałą część dotychczasowych zapisów o treści: „Spółdzielnia może odmówić wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłyby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek Spółdzielni wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Członek, któremu odmówiono wglądu do tych umów może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do

udost pnienia tych umów. Wniosek nale y zło y w terminie siedmiu dni od dnia dor czenia pisemnej odmowy.”

- k) ust. 1 pkt 23 o tre ci: „23) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Zebraniu Grupy Członkowskiej. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie mają prawa do zabierania głosu,” skre li i wpisa pkt 23 w nowym brzmieniu: „23) prawo do zapoznania si na stronie internetowej Spółdzielni ze statutem, regulaminami, uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni, a tak e protokołami lustracji i rocznymi sprawozdaniami finansowymi,”
- l) **ust.** 1 - dopisa pkt 26 w brzmieniu: „26) prawo do uzyska nia od organów Spółdzielni wszelkich informacji dotycz cych Spółdzielni, je li nie s to informacje niejawne w wietle prawa. Odmowa udzielenia informacji musi wskazywa podstaw prawn .”
- m) ust. 2 pomi dzy wyrazami „...b dzie brał...” i „...w zebraniach organó w...” wpisa wyraz „udział”,
- n) ust. 3 o tre ci: „3. Koszty wydania odpisów statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie, protokołów z posiedze organów Spółdzielni, ponosi członek wyst puj cy o te odpisy na zasadach okre lonych przez Rad Nadzorc .” skre li i wpisa ust. 3 w nowym brzmieniu: „3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt 8, 9, 13 i pkt 22 ust. 1 ponosi członek wyst puj cy o nie, na zasadach okre lonych przez Rad Nadzorc .”

#### 5) w § 10

- a) ust. 1 skre li pkt 4 o tre ci nast puj cej: „4) uzupełni wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje prawo do lokalu. Za modernizacj uwa a si trwałe ulepszenie (unowoczenie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwi ksza si warto u ytkowa budynku lub lokalu,”
- b) ust. 1 pkt 5 o tre ci: „5) uiszcza terminowo opłaty zwi zane z eksploatacj i utrzymaniem nieruchomości w cz ciach przypadających na jego lokal, eksploatacj i utrzymaniem nieruchomości stanowi cych mienie spółdzielni oraz pokrywaniem zobowi za Spółdzielni z innych tytułów,” skre li i wpisa pkt 5 w nowym brzmieniu: „5) uiszcza terminowo opłaty zwi zane z kosztami eksploatacji i utrzymania swojego lokalu, kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w cz ciach przypadających na ten lokal, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi cych mienie Spółdzielni, a właciel lokalu b d cy członkiem jest obowi zany uczestniczy w pokrywaniu kosztów zwi zanych z eksploatacj i utrzymaniem swojego lokalu, eksploatacj i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacj i utrzymaniem nieruchomości stanowi cych mienie Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu.”
- c) ust.1 pkt 12 skre li „...wykonania operatu szacunkowego...”, w to miejsce, po wyrazach “...lokalu w celu ...”, wpisa „ustalenia warto ci rynkowej lokalu”,
- d) ust. 1 dopisa pkt 14 w brzmieniu: „14) wykonywa inne obowi zki wynikaj ce z przepisów ustaw.”

#### 6) tytuł rozdziału 4 otrzymuje nowe brzmienie: „4.Wpisowe i udziały”.

#### 7) w § 11

- a) ust. 2 w miejsce „...300 (trzysta), a...” wpisa „200/dwie cie/ złotych i”,
- b) skre li ust. 4 o tre ci: „4. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu oraz przed obj ciem lokalu nabytego od poprzedniego jego prawnego posiadacza na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub do którego Spółdzielnia ustanowiła odr bn własno lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, członek Spółdzielni obowi zany jest wnie jednorazow wp łat na działalno społeczno – kulturaln w wysoko ci ustalonej uchwał Rady Nadzorczej” i wpisa

- ust. 4 w nowym brzmieniu: „4. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.”
- c) dopisać ust. 5 w brzmieniu: „5. Udział wypłaca się w kwocie nominalnej na pisemny wniosek osoby uprawnionej w terminie 1 miesiąca po spełnieniu warunku, o którym mowa w ust. 4.”
- 8) do § 12 dopisać ust. 3 i 4 w brzmieniu:
- „3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także na skutek skutecznego wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
- 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczenia urządzeń przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 5 za 6 miesięcy.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni i postanowienia § 16 i 17 Statutu.”
- 9) w § 13 ust. 2 w pkt 4 - dopisać na początku zdania: „pomimo pisemnego upomnienia przez Spółdzielnię”.
- 10) w § 15 ust. 3 skreślić wyraz „...jej...” i na końcu zdania wpisać „jej osobowością prawnej.”
- 11) w § 16 ust. 3. - litery a, b i c oraz w § 17 wyrazy „Zebranie Przedstawicieli” zastąpić odpowiednio wyrazami „Walne Zgromadzenie” we właściwym przypadku.
- 12) w § 17
- a) ust. 1 skreślić wyrazy: „...osobicie lub poprzez pełnomocnika...”,
  - b) ust. 5 w brzmieniu: „W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru członków spółdzielni członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej, po wyczerpaniu postępowania wewnątrz spółdzielczego lub po bezskutecznym upływie terminu wymienionego w ust. 2.”- skreślić i wpisać ust. 5 w nowym brzmieniu:  
„5. W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru członków spółdzielni członek może dochodzić swoich praw bezpośrednio na drodze sądowej poprzez zaskarżenie uchwały w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia mu uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu z uzasadnieniem.”
- 13) w § 19
- a) ust. 4 - wyrazy „Zebranie Przedstawicieli” zastąpić odpowiednio wyrazami „Walne Zgromadzenie” we właściwym przypadku.
  - b) ust. 5 otrzymuje nowe brzmienie: „5. Postępowaniu wewnątrz spółdzielczemu w trybie ust. 4 podlegają sprawy pomiędzy członkiem a Spółdzielnią związane z wykreśleniem lub wykluczeniem oraz wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i opłatami za korzystanie z lokalu. Postępowaniu temu nie podlegają regulaminy uchwalone przez organy Spółdzielni na podstawie ustaw lub statutu.”
  - c) dopisać ust. 6 w brzmieniu: „6. Jeżeli członek Spółdzielni nie dotrzymał terminów, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 nie z jego winy - organ odwoławczy, na wniosek członka może postanowić o przywróceniu terminu. Pismo w tej sprawie wnosi się do organu odwoławczego w terminie 7 dni od czasu ustania przyczyny uchybienia terminu. Równocześnie z wnioskiem członek Spółdzielni powinien dokonać czynności, których dokonania uchybił.”

#### 14) w § 20

- a) ust. 1 pkt 1 o treści: „1) Walne Zgromadzenie, a w przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 300 Zebranie Przedstawicieli” skreśli i wpisać pkt 1 w nowym brzmieniu: „1) Walne Zgromadzenie, a ponieważ liczba członków Spółdzielni przekracza 500 Walne Zgromadzenie jest podzielone na części,”
- b) ust. 1 pkt 4 o treści: „4) Zebrania Grup Członkowskich,” skreśli ,
- c) w ust. 3 skreśli : „...z zastrzeżeniem § 33 ust. 5.”

#### 15) w § 21

- a) ust. 1, 2, 4, 5 i 6 wyrazy „Zebranie Przedstawicieli” użyte w odpowiednim przypadku zastąpi wyrazami „Walne Zgromadzenie”,
- b) ust. 2 o treści: „2. W Zebraniu Przedstawicieli biorą udział przedstawiciele wybrani na Zebraniach Grup Członkowskich, według zasady 1 przedstawiciel na jedną grupę członkowską”. – skreśli i wpisać ust. 2 w nowym brzmieniu: „2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział wszyscy członkowie Spółdzielni.”
- c) skreśli ust. 3 o treści: „3. Statutowa liczba przedstawicieli stanowi liczbę przedstawicieli wybranych przez Zebrania Grup Członkowskich”,
- d) ust. 4 otrzymuje nowe brzmienie: „4. Członek Spółdzielni może brać udział tylko osobiście w części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony, a osoby prawne przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować jednego członka. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.”
- e) ust. 5 otrzymuje nowe brzmienie: „5. Każdemu członkowi obecnemu na obradach części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony, przysługuje tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.”
- f) dotychczasowy ust. 6 skreśli i wpisać ust. 6 w nowym brzmieniu: „6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu Spółdzielni oraz przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, jak również inne zaproszone osoby”.

#### 16) § 22 o treści:

1. Przedstawicieli wybierają Zebrania Grup Członkowskich ze swego grona na trzyletni okres kadencji.
2. Kadencja przedstawicieli rozpoczyna się od dnia wyboru przedstawicieli przez Zebrania Grup Członkowskich i kończy się z chwilą wyboru nowych przedstawicieli, dokonanego przed dorocznym Zebraniem Przedstawicieli w trzecim roku kalendarzowym kadencji.
3. Przedstawiciel może być odwołany przez swoich wyborców przed upływem okresu, na który został wybrany. W takim przypadku na jego miejsce dokonuje się uzupełniającego wyboru przedstawiciela do końca okresu przedstawicielstwa odwołanego przedstawiciela. Ponadto przedstawicielstwo ustaje z chwilą wygaśnięcia mandatu, zrzeczenia się mandatu, ustania członkostwa w Spółdzielni, zmiany przynależności do grupy członkowskiej.”  
- skreśli i wpisać § 22 w nowym brzmieniu:
  1. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza.
  2. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.”

#### 17) w § 23

- a) ust. 1 wyrazy „Zebrania Przedstawicieli” zastąpi wyrazami „Walnego Zgromadzenia”,
- b) w ust. 1 pkt 10 dopisać na końcu zdania: „w sprawach określonych w statucie,”

- c) ust. 1 pkt 15 o treści „15) uchwalanie regulaminu Zebrania Przedstawicieli,” skreśli i wpisać pkt 15 w nowym brzmieniu: „15) podejmowanie uchwał o ponoszeniu przez członków Spółdzielni kosztów związanych z działalnością kulturalną, o wiatow i społeczny,”
- d) ust. 1 pkt 18 wyrazy „Zebrania Przedstawicieli” zastąpi wyrazami „Walnego Zgromadzenia.”
- e) skreśli ust. 2 o treści: „2. Zebranie Przedstawicieli może uchwalić przeprowadzenie referendum w sprawach ważnych dla Spółdzielni.”

**18) § 24 o treści:**

1. Zebranie Przedstawicieli zwołuje Zarząd, przynajmniej dwa razy w roku, w tym doroczne Zebranie Przedstawicieli w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zebranie Przedstawicieli może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje także Zebranie Przedstawicieli na żądanie Rady Nadzorczej, przynajmniej 1/10 liczby członków, zebranie grup członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni, 1/3 liczby przedstawicieli wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania. Zebranie to powinno zostać zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem sześciu tygodni od daty wniesienia żądania.
4. W przypadku niezwołania Zebrania Przedstawicieli w trybie określonym w ust. 3 zwołuje je Rada Nadzorcza, zwrócić rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli mogą również być zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Żądanie takie powinno być zgłoszone co najmniej na dziesięć dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli.
  - skreśli i wpisać § 24 w nowym brzmieniu:
1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie: 1) Rady Nadzorczej, 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, zwrócić rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

**19) § 25 o treści**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni co najmniej na 14 dni przed terminem jego rozpoczęcia przez wywieszenie zawiadomienia w biurze Zarządu i we wszystkich budynkach mieszkalnych Spółdzielni.
2. Przedstawiciele, zwrócić rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza o czasie, miejscu i porządku Zebrania Przedstawicieli zawiadamiani są na piśmie, doręczonymi lub wysłanymi zawiadomieniami na co najmniej 14 dni przed terminem zebrania.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości przedstawicieli, członków i organizacji wymienionych w ust. 2, co najmniej na 5 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli w sposób określony w ust. 1 i 2.
  - skreśli i wpisać § 25 w nowym brzmieniu
1. O czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Doręczenie członkowi zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2, następuje poprzez dostarczenie go przez gospodarza domu lub innych pracowników Spółdzielni. Jeżeli z powodu nieobecności czasowej lub stałej członka Spółdzielni w miejscu zamieszkania nie będzie możliwe doręczenie mu zawiadomienia w sposób wskazany wyżej, zawiadomienie zostanie złożone do skrzynki pocztowej ze skutkiem doręczenia wymaganym w ust. 1.

**20) § 26 o treści:**

1. Zebranie Przedstawicieli może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom Spółdzielni w terminie i w sposób określony w statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Zebranie Przedstawicieli może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego zebrania, a także zmienia kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Nie dotyczy to spraw wniesionych w trybie § 24 ust. 2, 3 i 5.”
  - skreślić i wpisać § 26 w nowym brzmieniu:
1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 25.
2. Projekty uchwał i dania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni.
3. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych dani, powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i dania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty pisemnie przez co najmniej 10 członków z podaniem czytelnie imienia, nazwiska oraz adresu.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.”

**21) § 27 o treści:**

„Zebranie Przedstawicieli jest zdolne do podejmowania uchwał jeżeli w obradach uczestniczy co najmniej 50 % statutowej liczby przedstawicieli.”

- zastąpić nowym brzmieniem:

„Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.”

**22) w § 28**

- a) ust. 1 - w miejsce wyrazów „Zebrania Przedstawicieli” wpisać wyrazy „Walnego Zgromadzenia”,
- b) ust. 2 - dopisać pkt 6 o treści następującej: „6) 2/3 głosów dla zbycia nieruchomości.”
- c) ust. 3 - w miejsce wyrazów „Zebraniu Przedstawicieli” wpisać wyrazy „Walnym Zgromadzeniu”, między wyrazami „...Rady Nadzorczej...” i „...Zarządu.”, wpisać „oraz odwołania członka”. Skreślić drugie zdanie o treści: „Zebranie Przedstawicieli może uchwalić głosowanie tajne także w innych sprawach.”
- d) dopisać ustępy 4, 5 i 6 o treści następującej:
  4. Uchwała uwalniająca się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia i uzyskała wymagany kworum głosów.

5. W sprawach określonych w ust. 2 wymagani wi kszo do podj cia uchwał ustala si od ogólnej liczby członków uczestnicz cych w Walnym Zgromadzeniu.
6. Dla podj cia uchwał w sprawach likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majtku pozo - stałego po zaspokojeniu zobowi za likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia za kładu lub innej wyodr bnionej jednostki organizacyjnej konieczn y jest udział we wszystkich cz ciach Walnego Zgromadzenia ł cznie co najmniej 10 % członków uprawnionych do głoso - wania.”

**23) § 29 o tre ci:**

1. Obrady zebrania Przedstawicieli otwiera Prezes Zarz du.
2. Zebranie Przedstawicieli wybiera Prezydium w składzie :przewodnicz cy, zast pca przewodnicz cego i sekretarz.
3. Zako czenie Zebrania Przedstawicieli nast puje:
  - 1) po wyczerpaniu porz dku obrad,
  - 2) gdy Zebranie Przedstawicieli utraci zdolno do podejmowania uchwał (brak wymaganego statutem kworum),
  - 3) gdy Zebranie Przedstawicieli przerwie obrady i wyznacz y termin jego kontynuacji. W takim przypadku porz dek obrad nie mo e zawiera spraw innych , ni wynikaj cych z przyj tego uprzednio porz dku obrad.

- skre li i wpisa § 29 w nowym brzmieniu:
1. Obrady ka dej cz ci Walnego Zgromadzenia otwiera członek Zarz du lub przedstawiciel organu, który je zwołał.
2. Otwieraj cy obrady zarz dza wybór prezydium cz ci Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodnicz cy, zast pca przewodnicz cego i sekretarz. Wybór przeprowadza si w głosowaniu jawnym.
3. Na ka dej cz ci Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierana jest Komisja Skrutacyjna w składzie 3 osób. Komisja wybiera ze swego grona przewodnicz cego.
 

Do zada Komisji nale y:

  - a) sprawdzenie listy obecno ci i zdolno ci cz ci Walnego Zgromadzenia do podejmowania uchwał,
  - b) dokonywanie na zarz dzenie przewodnicz cego danej cz ci Walnego Zgromadzenia oblicze wyników głosowania i podawanie ich do wiadomo ci zebranych,
  - c) wykonywanie innych czynno ci zwi zanych z przygotowaniem i o bslug głosowania tajnego lub jawnego,
  - d) sporz dzenie protokołu ze swej działalno ci i przekazanie go prezydium danej cz ci Walnego Zgromadzenia.
4. Po przedstawieniu ka dej ze spraw zamieszczonych w porz dku obrad, przewodnicz cy danej cz ci Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusj udzielaj c głosu według kolejno ci zgłosze .
5. Członkom Rady Nadzorczej i Zarz du udziela si głosu poza kolejno ci .
6. Dana cz Walnego zgromadzenia mo e podj decyzj o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porz dku obrad ł cznie, a tak e o czasie trwania wyst pie .
7. Przewodnicz cy danej cz ci Walnego Zgromadzenia ma prawo zwróci uwag osobie zabieraj cej głos, je eli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowied . W przypadku nie zastosowania si mówcy do uwag, Przewodnicz cy mo e odebra mu głos. Przewodnicz cy mo e odmówi udzielenia głosu osobie, która ju przemawiała.
8. W sprawach formalnych przewodnicz cy danej cz ci Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejno ci . Za wnioski w sprawach formalnych uwa a si wnioski dotycz ce: sposobu głosowania, głosowania bez dyskusji, zako czenia dyskusji, zamkni cia listy mówców lub zarz dzenia przerwy.
9. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mog zabra głos jedynie dwaj mówcy –jeden “za” i drugi “przeciw” wnioskowi. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje si w głosowaniu jawnym zwykł wi kszo ci głosów.

10. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej sesji Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
11. Przewodniczący i sekretarz danej sesji Walnego Zgromadzenia składają podpisy pod tekstem uchwały zawierającym wyniki głosowania. Na kolejnej sesji Walnego Zgromadzenia wyniki głosowania nad daną uchwałą sumuje się z wynikami głosowania w poprzednich sesjach, a przewodniczący przekazuje je do wiadomości zebranych.
12. Członkowie Spółdzielni mogą składać na piśmie wnioski w sprawach nieobjętych porządkiem obrad. Wnioski te prezydium danej sesji Walnego Zgromadzenia przekazuje do rozpatrzenia odpowiednim organom Spółdzielni.
13. Zamknięcie obrad każdej sesji Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad. Obrady każdej sesji Walnego Zgromadzenia nie mogą zostać przerwane i kontynuowane w innym terminie. Nie dotyczy to przerw zarządanych przez przewodniczącego dla odpoczynku lub z innego ważnego powodu.

#### 24) w § 30

- a) ust. 1 o treści „1. Z obrad Zebrania Przedstawicieli sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.” – skreślić i wpisać ust. 1 w nowym brzmieniu:  
„1. Z obrad wszystkich sesji Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, na który składają się protokoły z wszystkich sesji Walnego Zgromadzenia. Protokół sporządza się w terminie 10 dni od daty ostatniej sesji Walnego Zgromadzenia. Protokół podpisują niezwłocznie po jego sporządzeniu przewodniczący i sekretarze wszystkich sesji Walnego Zgromadzenia.”
- b) skreślić ust. 2 o treści: „2. Protokoły i uchwały Zebrania Przedstawicieli są jawne dla członków, przedstawicieli związków rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.”
- c) ust. 3 staje się ust. 2 i otrzymuje nowe brzmienie: „2. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.”

#### 25) w § 31

- a) ust. 1 i 2 wyrazy „Zebrania Przedstawicieli” zastąpić wyrazami „Walnego Zgromadzenia”,
- b) ust. 2 skreślić drugie zdanie o treści: „Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.”
- c) ust. 3 na końcu zdania dopisać: „,jak również prawo zaskarżenia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podjętej na podstawie § 12 ust. 3.”

**26) skreślić § 32** o treści: „Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Zebrania Przedstawicieli uchwalony przez Zebrania Przedstawicieli.”

#### 27) w § 33

- a) ust. 2 - w miejsce wyrazów „Zebranie Przedstawicieli” wpisać wyrazy „Walne Zgromadzenie”. Dopisać drugie zdanie o treści następującej: „W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.”
- b) ust. 4 o treści: „Rada Nadzorcza składa się z 12 członków.” zastąpić nowym brzmieniem: „4. Rada Nadzorcza składa się z 8 do 12 członków, z tym, że Walne Zgromadzenie przystępuje do wyboru na nową kadencję 12 jej członków.”
- c) ust. 5 o treści:  
„5. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali co najmniej 50 % ważnych głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. W II turze wyborów do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci,

- którzy otrzymali kolejno najwięcej głosów.”
- skreśli i wpisać ust. 5 w nowym brzmieniu:
  - „5. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej wraz z ich pisemnymi oświadczeniami o zgodzie na kandydowanie zgłaszają członkowie Spółdzielni zgodnie z zapisami § 26 ust. 4. Wymagane jest pisemne poparcie kandydatury przez co najmniej 10 członków .”
- d) ust. 6 o treści:
- „6. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Zebrania Przedstawicieli, na którym Rada została wybrana do dorocznego Zebrania Przedstawicieli, które dokona wyboru Rady na następną kadencję .”
  - zastąpi nowym brzmieniem:
  - „6. Kadencja Rady trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do zwołania dorocznego Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję . Członek Rady Nadzorczej może pełnić funkcje w Radzie nie dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.”
- e) ust. 7 o treści:
- „7. Pierwsze posiedzenie po wyborach całego składu Rady zwołuje w terminie 14 dni i prowadzi przewodniczący Zebrania Przedstawicieli, na którym dokonano wyboru, a w przypadku jego nieobecności zastępuje przewodniczącego tego Zebrania.”
  - skreśli i wpisać ust. 7 w nowym brzmieniu:
  - „7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno najwięcej liczb oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowania na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Uzyskanie przez kandydatów na ostatnie miejsce w Radzie jednakowej liczby głosów powoduje, że mandat pozostaje nieobsadzony.”
- f) dopisać ust. 8, 9 i 10 w brzmieniu:
- 8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym za pomocą przygotowanych przez Komisję Skrutacyjną kart wyborczych. Ostateczne wyniki w sprawie wyborów do Rady Nadzorczej ogłasza Komisja Skrutacyjna na ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
  - 9. Głos uważa się za nieważny, jeżeli liczba nazwisk nieskreślonych jest większa od liczby mandatów do obsadzenia lub karta wyborcza została uszkodzona albo przekreślona.
  - 10. Pierwsze posiedzenie po wyborach całego składu Rady zwołuje w terminie 14 dni i prowadzi przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia, a w przypadku jego nieobecności zastępuje przewodniczącego ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

## 28) w § 34

- a) ust. 2 pkt 1 w miejsce wyrazu „przedstawicieli,” wpisać wyraz „członków”, a w miejsce wyrazów „Zebraniu Przedstawicieli” wpisać wyrazy „Walnym Zgromadzeniu”,
- b) ust. 3 na końcu zdania dopisać „z zastrzeżeniem postanowienia § 33 ust. 6.”

## 29) w § 35

- a) ust. 1 pkt 10 w miejsce wyrazów „Zebraniu Przedstawicieli” wpisać wyrazy „Walnemu Zgromadzeniu”,
- b) ust. 1 pkt 11 na końcu zdania dopisać „oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego”,
- c) ust. 1 skreśli pkt 12, 20 i 26 o treści:
  - „12) uchylanie (zawieszanie) uchwał podejmowanych przez Zebranie Grupy Członkowskiej niezgodnych z powszechnie obowiązującym prawem, statutem, uchwałami Zebrania Przedstawicieli i uchwałami Rady Nadzorczej,”

- „20) uchwalanie regulaminu post powania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego u ytku na cele mieszkaniowe lub handlowo -usługowe,”
- „26)uchwalanie regulaminu przeprowadzania referendum,”
- d) ust. 1 pkt 24 o tre ci: „24) uchwalanie regulaminu obrad Zebra Grup Członkowskich”, - skre li i wpisa pkt 24 w nowym brzmieniu: „24) uchwalanie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych cz ci Walnego Zgromadzenia,”
- e) pkt 27 o tre ci:  
 „27) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów działalno ci społecznej, o wiatowej i kulturalnej i ustalania obci e finansowych członków Spółdzielni z tego tytułu,”  
 skre li i wpisa pkt 27 w nowym brzmieniu: „27) uchwalanie regulaminu przetargu na ustanowienie odr bnej własno ci lokalu mieszkalnego,”
- f) dopisa ust py 3 i 4 w brzmieniu:  
 „3. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, niezale nie od ich liczby, członkowie Rady Nadzorczej otrzymuj wynagrodzenie, wypłacane w formie miesi cznego ryczału w wysoko ci nie wi kszej, ni minimalne wynagrodzenie za prac , o którym mowa w ustawie z dnia 10 pa dziernika 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za prac ,  
 4.Wynagrodzenie przysługuje:  
 1) Przewodnicz cemu Rady w wysoko ci 100 % minimalnego wynagrodzenia,  
 2) Członkom Prezydium Rady w wysoko ci 75 % minimalnego wynagrodzenia,  
 3) pozostałym członkom Rady w wysoko ci 50 % minimalnego wynagrodzenia.”
- 30) w § 38** ust. 2 otrzymuje nowe brzmienie: „2. Rada Nadzorcza mo e podejmowa uchwały jedynie w obecno ci co najmniej połowy wybranego składu Rady, zgodnie z zapisem § 33 ust. 4.”
- 31) w § 40** w miejsce wyrazów „Zebranie Przedstawicieli” wpisa wyrazy „Rad Nadzorc .”.
- 32) § 41** ust.5 otrzymuje nowe brzmienie: „5. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarz du wi kszo ci 3/4 głosów przy obecno ci co najmniej 2/3 wybranych jej członków, zgodnie z zapisem § 33 ust. 4. Ponadto Walne Zgromadzenie mo e odwoła zwykł wi kszo ci , tych członków Zarz du, którym nie udzieliło absolutorium.”
- 33) w § 42**
- a) ust. 1 pkt 4 w miejsce wyrazów „Zebraniu Przedstawicieli” wpisa wyrazy „Walnemu Zgromadzeniu”,
- b) ust. 1 pkt 8 skre li „...oraz o ustanowienie spółdzielczego własno ciowego prawa do lokalu”, a na ko cu zdania dopisa „mieszkalnego”
- c) ust. 1 w pkt 10 dopisa na ko cu zdania: „z zastrze eniem zapisu § 9 ust. 1 pkt 18 litera a)”,
- d) ust. 1 pkt 14 w miejsce wyrazów „Zebrania Przedstawicieli” wpisa wyrazy „Walnego Zgromadzenia”,
- e) ust. 2 w miejsce wyrazów „Zebraniu Przedstawicieli” wpisa wyrazy „Walnemu Zgromadzeniu”.
- 34) w § 45**
- a) ust. 3 skre li drugie zdanie o tre ci: „Nie mo e by jednocze nie członkiem zarz du i przedstawicielem na Zebranie Przedstawicieli.”
- b) ust. 6 skre li cyfr 3, a wpisa cyfr 5,
- c) ust. 7 skre li cyfr 3, a wpisa cyfr 6.

35) skreśli w § 47 ust. 2 i 3 o treści:

2. Członek Zarządu podlega odpowiedzialności karnej jeżeli nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni oraz nie przygotowuje dokumentów do podziału Spółdzielni w terminie 60 dni od dnia podjęcia uchwały przez członków o utworzeniu nowej Spółdzielni w trybie art. 108 b Prawa spółdzielczego.
3. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada karne, jeżeli wbrew przepisom ustawy:
  - 1) działa na jej szkodę,
  - 2) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
  - 3) nie udziela lustratorowi w ogóle lub udziela lustratorowi wyjaśnień niezgodnych ze stanem faktycznym, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada mu stosownych dokumentów,
  - 4) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
  - 5) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia,
  - 6) ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi.”

36) skreśli **paragrafy 48, 49, 50, 51 i 52** dotyczące Zebrań Grup Członkowskich o treści:

§ 48

1. Grupa członkowska s członkowie Spółdzielni zamieszkali w jednym budynku.
2. W Zebraniu Grupy Członkowskiej uczestniczą członkowie zamieszkali na terenie objętym działaniem grupy członkowskiej oraz przedstawiciele członków – osób prawnych, których lokale użytkowe znajdują się na tym terenie.
3. Członkowie małoletni oraz o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Zebraniu Grupy Członkowskiej przez swoich ustawowych przedstawicieli.
4. Każdy członek Spółdzielni wchodzi w skład tylko jednego Zebrania Grupy Członkowskiej i przysługuje mu jeden głos. Członek, któremu przysługują prawa do lokali znajdujących się na terenie działania różnych grup członkowskich, wybiera jedną z tych grup. O dokonanej wyborze członek informuje pisemnie Zarząd Spółdzielni. W przypadku braku takiego oświadczenia decyzję podejmuje Zarząd.
5. Odrębne grupy tworzą się dla członków oczekujących na zaspokojenie potrzeb lokalowych, którzy zawarli ze Spółdzielnią stosowne umowy.
6. Zebranie Grupy Członkowskiej może obradować bez względu na liczbę obecnych, jednakże do podjęcia uchwały w przedmiocie wyboru lub odwołania przedstawiciela konieczna jest obecność co najmniej pięciu członków danej Grupy.
7. W Zebraniu Grupy Członkowskiej powinni uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

§ 49

1. Zebrania Grup Członkowskich zwołuje Zarząd nie później niż 14 dni przed każdym Zebraniem Przedstawicieli.
2. Ponadto Zarząd zobowiązany jest zwołać Zebranie Grupy Członkowskiej na żądanie Rady Nadzorczej lub 1/3 członków grupy członkowskiej, w terminie 4 tygodni od dnia wniesienia wniosku. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany na piśmie do Zarządu Spółdzielni z podaniem celu zebrania. Niezależnie od powyższego Zarząd zwołuje zebranie tej grupy członkowskiej, która nie dokonała wyboru przedstawiciela na Zebranie Przedstawicieli.
3. O terminie, miejscu i porządku obrad członkowie powinni być powiadomieni przez wywieszenie ogłoszenia w gablocie do ogłoszeń na klatce schodowej i dodatkowo w miejscach widocznych, w budynkach zlokalizowanych na terenie działania grupy

członkowskiej, przynajmniej na 7 dni przed datą zebrania. Członków - osoby prawne zawiadamia się pisemnie.

4. Zebrania Grup Członkowskich mogą odbywać się wspólnie. W takim przypadku, uchwały podejmowane są przez każdą z grup odrębnie.
5. Z obrad Zebrania Grupy Członkowskiej sporządza się protokół.

#### § 50

Do uprawnień Zebrania Grupy Członkowskiej należą:

- 1) wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli, według zasady 1 przedstawiciel na 1 budynek,
- 2) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
- 3) rozpatrywanie okresowych informacji i sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu,
- 4) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie wniosków w sprawach Spółdzielni do właściwych organów Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład zebrania grupy.

#### § 51

Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek Zebrania Grupy Członkowskiej, powinien poinformować Zebranie o sposobie jego realizacji.

#### § 52

1. Uchwały Zebrania Grupy Członkowskiej sprzeczne z prawem lub postanowieniami statutu podlegają uchyleniu przez Radę Nadzorczą.
2. Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Zebrania Grupy Członkowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**37) w § 55** ust. 1 pkt 2 o treści: „2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu, a także do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym” skreślić

**38) w § 56** ust. 1 skreślić „...powyżej...”, a wpisać „ww”.

**39) w § 58**

- a) pkt 1 na końcu zdania dopisać „określonego w umowie.”
- b) pkt 5 na końcu zdania dopisać „i wzajemnych rozliczeń.”

**40) w § 59** w ust. 2 skreślić zapisy: „...lub ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.”, a na końcu zdania dopisać “byłaby niemożliwa.”

**41) w § 60** w ust. 1 na końcu pierwszego zdania dopisać: „, oraz z przyczyn i na warunkach określonych w postanowieniach § 12.”

**42) w § 62**

- a) ust. 1 skreślić „...zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich...”
- b) ust. 2 skreślić „... zamieszkałym razem z byłym członkiem Spółdzielni: ...”
- c) ust. 4 o treści:

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego na koszt osoby uprawnionej. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.”

zastąpi nowym brzmieniem:

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, opróżnienia tego lokalu przez wszystkie osoby go zamieszkujące i przekazaniu Spółdzielni, zgodnie z § 64, z zastrzeżeniem ust. 1 i 2, zostanie przez Spółdzielnię ogłoszony przetarg nieograniczony, nie później niż w ciągu 3 miesięcy na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, jeżeli lokal znajduje się w budynku posadowionym na gruncie, do którego Spółdzielnia posiada prawo własności lub prawo wieczystego użytkowania.”
- d) dopisa ustępy 5-14 w brzmieniu:
  5. Zawiadomienie o przetargu będzie wywieszane na tablicach ogłoszeń w każdym budynku mieszkalnym Spółdzielni oraz w budynku jej biura, a także publikuje się w prasie lokalnej.
  6. Pierwszeństwo nabycia lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
  7. Warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu jest wpłata przez członka wartości rynkowej lokalu, którą określa, przed ogłoszeniem przetargu, uprawniony rzeczoznawca majątkowy.
  8. O wiadczenie członka o gotowość spełnienia warunków określonych w ust. 6 i 7 powinno być złożone na piśmie, najpóźniej w dniu upływu terminu do składania ofert w ogłoszonym przez Spółdzielnię przetargu.
  9. W przypadku braku członków uprawnionych do pierwszeństwa o wyborze osoby do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, decyduje najwyższa cena ofertowa.
  10. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
  11. Za członka Spółdzielni nie mającego zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o którym mowa w ust. 6, uważa się:
    - a) osobę nie posiadającą żadnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
    - b) osobę, którego małżonek nie posiada faktycznie lub prawnie żadnego lokalu mieszkalnego lub domu,
    - c) osobę nie pozostającą w gospodarstwie domowym i nie mieszkającą z osobami bliskimi lub osobami pozostającymi z nią faktycznie na terenie Spółdzielni lub poza terenem jej działania.
  12. Osobie, której przed wygaśnięciem przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, po spełnieniu warunku, o którym mowa w ust. 4, Spółdzielnia wypłaca na jej piśmie wniosek w terminie 14 dni wartości rynkowej lokalu, po dokonaniu potraczeń z zobowiązań Spółdzielni związanych z budową oraz kwoty zaległych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, potrąca się również kwoty nominalnego umorzenia kredytu lub dotacji w całości przypadającej na lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
  13. W przypadku zgłoszenia się osób bliskich, o których mowa w ust. 1 i 2, osoba zawierająca ze Spółdzielnią umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego, do którego wygasło prawo, wpłaca przed zawarciem ww. umowy wkład mieszkaniowy stanowi cy warto mieszkania okre lon przez rzeczoznawc maj t - kowego na koszt Spółdzielni.

14. Byłemu członkowi, któremu przed wyga ni ciał przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, obj tego przez jego osob blisk , Spółdzielnia wypłaca w terminie 3 miesi cy, na jego pisemny wniosek, wkład mieszkaniowy w wysoko ci wysoko ci kwoty wpłaconej przez nast pc .”

#### 43) w § 63

- a) w ust. 5 otrzymuje nowe brzmienie: „5. W przypadku wyga ni ciał roszcze lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej warto rynkow lokalu.”
- b) dopisa ust py 6, 7 i 8 o tre ci:
6. Przysługuj ca osobie uprawnionej warto rynkowa, o której mowa w ust. 5 nie mo e by wy sza od kwoty, jak Spółdzielnia uzyska od osoby obejmuj cej lokal w wyniku prze - targu przeprowadzonego przez Spółdzielni ogłoszonym zgodni e z § 62 ust. 4 i przepro - wadzonym w trybie § 62.
  7. Z warto ci rynkowej lokalu potr ca si cz zobowi za Spółdzielni zwi zanych z budow , w szczególno ci nie wniesiony wkład mieszkaniowy.
  8. Wypłata kwoty, o której mowa w ust. 7, nast pi na pisemny wniosek osoby uprawnionej w terminie 14 dni od wpłacenia kwoty, o której mowa w ust. 7 na rzecz Spółdzielni przez osob obejmuj c lokal mieszkalny.

- 44) skre li § 65 o tre ci: „W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowi zany uzupełni wkład mieszkaniowy.”

#### 45) § 66

- a) skre li ust. 1 – 4 o tre ci:

1. Przez umow o ustanowienie spółdzielczego własno c iowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowi zuje si odda członkowi lokal do u ywania, a członek zobowi zuje si wnie wkład budowlany oraz uiszcza opłaty okre lone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własno ciowe prawo do lokalu mo e by ustanowione w budynku stanowi cym własno lub współwłasno Spółdzielni.
3. Spółdzielcze własno ciowe prawo do lokalu powstaje z chwil zawarcia mi dzy członkiem a Spółdzielni umowy o ustanowienie spółdzielczego własno ciowego prawa do lokalu. Umowa powinna by zawarta pod rygorem niewa no ci w formie pisemnej.
4. Przed wyga ni ciał spółdzielczego własno ciowego prawa do lokalu zawarcie umow o ustanowienie tego prawa jest niewa ne.

i wpisa ust. 1 § 66 w nowym brzmieniu:

1. Do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisem ne danie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego poło onego w budynku posadowionym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własno ci lub u ytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest ob owi zana zawrze z tym członkiem umow o przekształcenie przysługuj cego mu prawa na spółdzielcze własno ciowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadaj cej na jego lokal cz ci kosztów budowy, w szczególno ci cz ci zadłu enia kredytowego wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w cz ci przypadaj cej na budow

lokalu,

- 3) spłaty zadłużenia z tytułu miesięcznych opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego.”  
b) zmienia się numeracja dotychczasowych ust. 5, 6 i 7, które otrzymują numerację 2, 3 i 4.

**46) w § 67** w ust. 1 skreśli zapisy „...jako ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości...”.

**47) skreśli §§ 68, 69, 70, 72 i 73** o treści:

#### § 68

„Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) (skreśli),
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 1) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 2) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład budowlany,
  - 3) określenie warunków realizacji umowy o budowę.

#### § 69

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 68 pkt. 1 i 4, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowi w umowie inaczej.

#### § 70

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesieniem, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabywanie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje wniesiony wkład budowlany albo jego części i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy § 66 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 72

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka Spółdzielni, chyba że członek przed upływem tego terminu wskazuje osobę, której zbył prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską. W takim przypadku prawo to wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby w poczet

członków Spółdzielni stanie się ostateczna, a od dnia ustania członkostwa upłynęło sześć miesięcy. Nabywca może, w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni, wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków spółdzielni.

2. W przypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małonków, przepisy § 66 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku wykluczenia lub wykreślenia członka Spółdzielni termin sześciu miesięcy, o którym mowa w ust. 1, biegnie od dnia, w którym decyzja o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

#### § 73

1. W razie śmierci członka Spółdzielni uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania o to stwierdzenie.
2. 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.
3. W razie śmierci jednego z małonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.”

#### 48) w § 75

- a) ust. 2 skreśli „...przepis § 66 ust. 5 i 6.”, a wpisać „postanowienie § 62 ust. 5 i 10.” po wyrazach „...stosuje się ...”.
- b) dopisać ustępy 3, 4 i 5 w brzmieniu:
  3. Spółdzielnia jest obowiązana udzielić osobie uprawnionej wartość rynkową nabytego przez nią prawa po dokonaniu potrąceń z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego i kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
  4. Wyplata nastąpi w terminie 14 dni od opróżnienia lokalu przez wszystkie zamieszkałe osoby w terminie określonym w § 78 i zbyciu prawa.
  5. Obowiązek Spółdzielni, o którym mowa w ust. 3 powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu ogłoszonego i przeprowadzonego zgodnie z postanowieniami statutu.

#### 49) skreśli § 79 i 80 o treści:

#### § 79

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest udzielić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Zbycie lokalu mieszkalnego powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy w drodze przetargu.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w ust. 1 potrąca się nie wniesioną przez członka Spółdzielni część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zacięgnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipotek.
3. Przysługująca uprawnionemu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jak Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
4. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 w związku z ust. 2 i 3 powstaje dopiero po zbyciu prawa w drodze przetargu.

§ 80

1. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własno ciowe prawo do lokalu, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.
2. Przepisy dotyczące spółdzielczego własno ciowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio w odniesieniu do własno ciowego prawa do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

**50) w § 81**

- a) pkt 1 skreśli zapisy „...oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową – określonego w umowie.”
- b) pkt 5 na końcu zdania dopisać „i wzajemnych rozliczeń.”

**51) w § 85** w miejsce wyrazów „Zebrania Przedstawicieli” wpisać wyrazy „Walnego Zgromadzenia”.

**52) skreśli paragrafy 87 ust. 1, 88 i 89** o treści:

§ 87

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga się w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 88

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 89

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

**53) w § 90** skreśli „Przepisy § 84-89...”, a w to miejsce wpisać „Postanowienia § 84 -87”.

**54) w § 91**

- a) ust. 1 skreśli „...spółdzielczego prawa do lokalu lub...”,
- b) ust. 5 pomiędzy wyrazami „Tryb i...” a „...wynajmowania lokali...” wpisać wyraz „warunki”.

**55) skreśli z Działu VI, rozdział 1** w całości (§ 93 – 95) oraz § 96 z rozdziału 2 o treści:

1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalitywnych członków

§ 93

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalitywnych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.

3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w ramach nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwość zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

#### § 94

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:
  - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
  - 2) na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 3) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu,
2. Spółdzielnia może ustawić tytuł prawny do lokalu po uprzedniej wycenie lokalu przez uprawnionego rzeczoznawcę.
3. Tryb i zasady pierwszeństwa do ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Podstawowym kryterium przy ubieganiu się o lokal wolny pod względem prawnym są: gotowość do dokonania wymaganej wpłaty, staż członkowski i trudne warunki zamieszkiwania.
5. Decyzję o ustanowieniu tytułu prawnego do lokalu wolnego pod względem prawnym podejmuje Zarząd po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.

#### § 95

Tryb ustanawiania praw do lokali i zamiany lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## 2. Zamiana lokali

#### § 96

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.

**56)** w tytule działu VII skreśli „...w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.”, a wpisać „w nowych inwestycjach mieszkaniowo - usługowych.”

**57) w § 100** na końcu zdania dopisać „w szczególności przypadających na jego lokal określonych w umowie.”

#### **58) w § 101**

- a) ust. 1 pkt 2 otrzymuje nowe brzmienie: „2) po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię na budowę danego lokalu,”
- b) ust. 2 zdanie pierwsze otrzymuje nowe brzmienie: „Ustalenia wartości kosztów inwestycji i wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego”.

59) w § 103 na końcu zdania dopisać „w terminie, o którym mowa w § 101 ust.1 pkt 2.”

60) w § 104 po wyrazach „...wpłat na wkład...” wpisać „zgodnie z umową o budowę lokalu”.

61) dopisać § 104 a w brzmieniu:

#### § 104 a

„Postanowienia § 100-104 nie dotyczą inwestycji prowadzonych przez Spółdzielnię w ramach działalności gospodarczej na własny rachunek dla osiągnięcia zysku.”

62) skreślić rozdział 2. Wkłady mieszkaniowe, rozdział 3. Wkłady budowlane i rozdział 4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu o treści:

#### § 105

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomoc ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli wkład mieszkaniowy została sfinansowana z zacignięcia tego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### § 106

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 113 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zacignięcia tego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2. nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 59, 60 i 61 statutu.

#### § 107

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal zgodnie z umową.

### 3. Wkłady budowlane

#### § 108

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli wkład budowlany została sfinansowana z zacignięcia tego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

## § 109

1. Członek uzyskuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 113 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągnięcia tego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeżeli wygasła spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a dat ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

## § 110

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego przypadającej na jego lokal.

## § 111

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

### 4. Rozliczenia w razie wygasnięcia prawa do lokalu

#### § 112

1. W przypadku wygasnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągnięcia przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Przysługujące osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 113

1. W przypadku wygasnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest udzielić uprawnionemu wartości rynkowej tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się wniesioną przez członka 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. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

#### § 114

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlanego.
2. Je li rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Je li rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy danego lokalu.

#### § 115

Rozliczenie z byłym członkiem Spółdzielni lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów – na dzień ustania członkostwa, a wypłata należnych kwot nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o prawomocnym stwierdzeniu nabycia spadku, jeżeli stwierdzenie to nastąpiło już po wymienionym wyżej zatwierdzeniu sprawozdania,
- 2) z tytułu wkładu – na dzień ustania członkostwa, a wypłata należnych kwot nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o prawomocnym stwierdzeniu nabycia spadku, pod warunkiem zdania lokalu,
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego – odpowiednio na dzień ustania członkostwa lub na dzień rozwiązania umowy, a wypłata należnych kwot odpowiednio w terminie trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa lub w terminie określonym w umowie.”

**63) w § 116** w pkt 1 na końcu zdania dopisać „z zastrzeżeniem § 9 ust.1 pkt 18 litery a.”

**64) skreślić** paragrafy 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124 oraz rozdział 1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o treści:

#### § 118

Ustanowienie na rzecz najemcy spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadkach określonych w § 136, jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków Spółdzielni.

#### § 119

Wniosek członka o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także wniosek najemcy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, powinien być rozpatrzony w terminie 60 dni od daty ich wpływu do Spółdzielni.

#### § 120

1. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka lub najemcę wnioskującego o przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku.
2. Wniosek członka i najemcy o przeniesienie własności lokali powinien być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

#### § 121

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia lub ustanowienia odrębnej własności lokali ponosi Spółdzielnia.

#### § 122

1. Członek lub najemca wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłaci należną do niego kwotę zmian tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1. nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

#### § 123

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należnej kwoty zmian tytułu prawnego do lokalu.

#### § 124

1. Jeżeli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeżeli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### § 125

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty przypadającej na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat;
  - 4) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
3. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

4. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego tego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.”

**65) w § 126**

- a) ust. 1 w pkt 1 skreśli „...zobowiązani za Spółdzielni związanych z budową...”, a wpisać „członekowi kosztów budowy budowlanych zobowiązań zianiami Spółdzielni” po wyrazach „...na jego lokal...”
- b) ust. 1 skreśli punkty 2, 3, 4 i 5 oraz treści:
- 2) spłaty przypadające na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
  - 3) spłaty przypadające na jego lokal zobowiązani za Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zacięgniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
  - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat,
  - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielni zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
- c) w ust. 1 dopisać punkty 2 i 3 w nowym brzmieniu:
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na lokal i
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu miesięcznych opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego.
- d) skreśli ust. 3 i 4 oraz treści:
3. Spłaty, o których mowa w ust. 1, wyliczone przez Spółdzielni członek obciążony jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
  4. Przepisy § 125 ust. 2 i 4 stosuje się odpowiednio.

**66) § 127** otrzymuje nowe brzmienie: „Po śmierci członka Spółdzielni, który uprzednio wystąpił z daniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 126, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą dać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli jeden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu, został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z daniem przez członka Spółdzielni.”

**67) w § 129**

- a) pomiędzy wyrazami „... daniem członka...” i „...któremu przysługuje...” wpisać „lub osoby niebędące członkiem Spółdzielni”.
- b) skreśli punkty 2 i 3 oraz treści:
- 2) spłaty przypadające na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
  - 3) spłaty przypadające na jego lokal zobowiązani za Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zacięgniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,

duje si lokal,”

**68) § 133** skre li i wpisa § 133 w nowym brzmieniu: „Na pisemne danie członka albo osoby nie b d cej członkiem, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego wielostanowiskowym gara u, Spółdzielnia jest obowi zana przenie na tego członka ułankowy udział we współwłasno ci tego gara u, przy zachowaniu zasady, e udziały przypadaj ce na ka de miejsce postojowe s równe, po dokonaniu przez niego, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułankowego udziału we współwłasno ci gara u wielostanowiskowego spłat, o których mowa w § 129.”

**69) § 136 ust.1** o tre ci:

a) 1. Na pisemne danie najemcy lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia w zale no ci od zło onego wniosku mo e zawrze z najemc umow :

- 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po dokonaniu przez najemc spłaty zadłu enia z tytułu najmu, wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysoko ci ró nicy mi dzy warto ci rynkow lokalu a udzielon Spółdzielni na ten lokal pomoc publiczn . Na poczet wymaganego wkładu zalicza si kaucj zwaloryzowan w taki sposób aby jej kwota odpowiadała przyj temu przy jej wpłacaniu procentowi warto ci odtworzeniowej lokalu, obowi zuj cej w dniu jej wpłaty,
- 2) o ustanowienie spółdzielczego własno ciowego prawa do lokalu pod warunkiem dokonania przez najemc spłaty zadłu enia z tytułu najmu oraz wniesienie wkładu budowlanego odpowiadaj cego ró nicy mi dzy rynkow warto ci lokalu a kaucj zwaloryzowan w taki sposób aby jej kwota odpowiadała przyj temu przy jej wpłacaniu procentowi warto ci odtworzeniowej lokalu, obowi zuj cej w dniu jej wpłaty,
- 3) o przeniesienie własno ci lokalu mieszkalnego pod warunkiem dokonania spłaty, o której mowa w pkt. 2) a ponadto spłat okre lonych w ust. 2 pkt. 1) i 2).

- skre li ust. 1 i zast pi go nowym brzmieniem:

„1. Na pisemne danie najemcy lokalu u ytkowego, w tym gara u, a tak e najemcy pracowni wykorzystywanej przez twór c do prowadzenia działalno ci w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponie li je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowi zana zawrze z t osob umow przeniesienia własno ci lokalu po dokonaniu przez najemc spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłu enia z tytułu wiadcze wynikaj cych z umowy najmu.”

b) skre li ust. 2 o tre ci:

„2. Na pisemne danie członka b d cego najemc lokalu u ytkowego, w tym gara u, a tak e najemcy pracowni wykorzystywanej przez twór c do prowadzenia działalno ci w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowi zana zawrze z t osob umow o ustanowienie spółdzielczego własno ciowego prawa do lokalu lub umow przeniesienia własno ci lokalu po dokonaniu przez ni :

- 1) spłaty przypadaj cego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu moder nizacji budynku,
- 2) spłaty przypadaj cych na jego lokal zobowi za spółdzielni z tytułu kredytów i po yczek zaci gni tych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje si lokal,

3) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.”

70) skreśli § 137 o treści:

§ 137

„Po śmierci najemcy, który uprzednio wystąpił z wnioskiem o zmianę tytułu prawnego do lokalu w trybie określonym w § 136 ust.2, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na własność lokalu, nawet jeżeli jeden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z wnioskiem przez najemcę.”

71) w § 138 ust. 3 o treści: „3. Działalność gospodarcza Spółdzielni jest rozliczana bezwynikowo.” - zastąpi nowym brzmieniem: „3. Działalność Spółdzielni będąca gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana bezwynikowo.”

72) w § 139

a) ust. 2, który staje się ust. 3 otrzymuje nowe brzmienie: „3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jak Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięte kredyty lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.”

b) wpisać ust. 2 w nowym brzmieniu:

„2. Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni Zarząd udostępnia członkom do wglądu na 15 dni przed terminem pierwszej sesji Walnego Zgromadzenia.”

73) w § 140

a) ust. 1 w pkt 4 po wyrazach „fundusz remontowy” dopisać „tworzony z obowiązkowych miesięcznych wpłat przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.”

b) dopisać ust. 4 w brzmieniu: „4. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze wynikające z przepisów ogólnie obowiązujących.”

74) w § 141 ust. 2 o treści:

„2. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni przeznaczana się na fundusz remontowy oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni”. - zastąpi nowym brzmieniem:

„2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.”

75) w § 142

a) w ust. 1 w miejsce wyrazów „Zebranie Przedstawicieli”, wpisać wyrazy „Walne Zgromadzenie”

b) skreśli ust. 3 o treści:

„3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowo - budowlanych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.”

76) § 143 ust. 1 - 5 o treści:

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, owiatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni zobowiązani uczestniczą w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie, za wyjątkiem ponoszenia opłat na działalność społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Sóni również zobowiązani uczestniczą w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa powyżej obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomości, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpis na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.”

skreśli i wpisał § 143 w nowym brzmieniu:

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, zobowiązani uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w których przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie miesięcznych opłat.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą opłaty pokrywające koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w których przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 147 ust. 3.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą opłaty miesięczne pokrywające koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalnej, pokrywają koszty budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych zgodnie z umową. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty zgodnie z postanowieniami ust. 1 lub 3.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą miesięczne opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Ponoszą również wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Wnoszenie opłat przez te osoby następuje na takich samych zasadach, jak członków Spółdzielni, z tym, że nie korzystają z przychodów i innych przychodów własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, zgodnie z

zapisem § 147 ust. 3.

6. Opłaty wnoszone na podstawie ust. 1, 2, 3 i 5 przeznaczane są wyłącznie na cele określone w tych zapisach.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują, w szczególności: koszty jej zarządzania i administrowania, koszty dostawy energii cieplnej, w tym na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania cieków, wywozu śmieci i nieczystości, energii elektrycznej zużywanej poza lokalami, eksploatacji i remontów dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów, gazu, ochrony lokali, opłat gruntowych i podatków, ubezpieczenia mienia i innych ubezpieczeń oraz odpisy na fundusz remontowy.
8. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 7 dzielą się na zależne i niezależne od Spółdzielni.
9. Opłaty zależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów:
  - 1) zarządzania i administrowania nieruchomości,
  - 2) koszty ogólne zarządzania Spółdzielni,
  - 3) sprzątania nieruchomości,
  - 4) konserwacji nieruchomości,
  - 5) ubezpieczeń nieruchomości,
  - 6) remontów,
  - 7) wykupu własności gruntów lub przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu we własność,
  - 8) eksploatacji dźwigów,
  - 9) konserwacji i napraw anteny zbiorczej,
  - 10) konserwacji i napraw domofonów,
  - 11) ochrony lokali i nieruchomości przez podmioty zewnętrzne,
  - 12) utrzymanie zieleni na terenie nieruchomości.
10. Opłaty zależne od Spółdzielni, o których mowa w ust. 9, za wyjątkiem pkt 8, naliczane są od powierzchni lokalu mieszkalnego i rozliczane są w okresach rocznych. Opłaty wnoszone są na podstawie planowanych kosztów w formie zaliczek, miesięcznie w wysokości określonej w wymiarach opłat.
11. Opłaty niezależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów:
  - 1) podatku od nieruchomości i gruntowego,
  - 2) opłaty od prawa wieczystego użytkowania gruntów,
  - 3) energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości,
  - 4) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody,
  - 5) dostawy wody zimnej i odprowadzania cieków,
  - 6) dostawy gazu do mieszkań w budynkach opomiarowanym licznikiem zbiorczym,
  - 7) wywozu nieczystości.
12. Podatek od nieruchomości i podatek gruntowy naliczany jest według powierzchni lokalu mieszkalnego.
13. Opłata od prawa wieczystego gruntów naliczana jest według powierzchni lokalu mieszkalnego.
14. Opłaty za wywóz nieczystości stałych, eksploatacji dźwigów oraz opłaty zryczałtowane (gaz w mieszkaniach bez liczników) i koszty energii elektrycznej na cele ogólne budynku i nieruchomości naliczane są według liczby osób zamieszkałych w danym lokalu.
15. Wysokość opłat niezależnych ustalana jest na podstawie planowanych kosztów i wnoszona zaliczkowo w ustalonych terminach w statucie. Opłaty niezależne od Spółdzielni są rozliczane w okresach rocznych według kosztów rzeczywistych, za wyjątkiem zużycia wody, które rozlicza się w okresach półrocznych.
16. Wielkość zużycia gazu oraz wody w budynku ustala się na podstawie odczytu liczników głównych zainstalowanych na przyłączu do budynku. Opłaty te nalicza się według liczby osób

zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.

17. Wielkość zużycia wody w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze ustala się jako suma wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody zainstalowanych w poszczególnych lokalach.
18. W przypadku nie dokonania odczytu z przyczyn leżących po stronie osób zamieszkałych w lokalu, wielkość zużycia wody w danym lokalu ustala się według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
19. Ilość odprowadzonych cieków z lokalu równa się sumie zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalu określonej na podstawie wskazań wodomierzy w lokalach. W przypadku nie dokonania odczytów z przyczyn leżących po stronie osób zamieszkałych, ilość odprowadzanych cieków ustala się według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
20. Dla budynków, w których występuje różnica pomiędzy zużyciem wody wskazanym przez wodomierz główny, a sumą zużycia wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych, rozlicza się różnicę według liczby osób zamieszkałych w danym lokalu.
21. Koszty dostaw energii cieplnej i wody rozliczane są według liczników:
  - 1) koszty dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania dzielą się na:
    - a) koszty stałe i zmienne, w budynkach, w których nie ma opomiarowania lokali mieszkalnych rozliczane są według powierzchni lokali,
    - b) w budynkach posiadających liczniki c.o. w poszczególnych lokalach koszty stałe rozliczane są według powierzchni lokali; koszty zmienne związane z powierzchnią wspólnie rozliczane są według powierzchni lokali mieszkalnych; koszty zmienne związane z ogrzewaniem lokali rozliczane są według wskazań indywidualnych liczników.
  - 2) koszty podgrzewania wody rozliczane są proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody wynikającego ze wskazań liczników w poszczególnych lokalach mieszkalnych.
22. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów określa regulamin Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 35 pkt 18.
23. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 - 5,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego obejmującej koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

## **77) w § 145**

a) ust. 1 i 2 o treści:

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2, zwróć odpowiednio koszty i przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzewania wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.”

- zastąpi nowym brzmieniem:

1. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 143 ust.1 -5, z zastrzeżeniem ust. 2 zwróć odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzania wody (nadpłata b.d. niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Na tych samych zasadach rozliczana jest energia elektryczna na cele ogólne nieruchomości, dostawy wody zimnej i odprowadzanie ścieków i dostawy gazu.”

b) skreślić ust. 3 o treści: „3. Zebranie Przedstawicieli może uchwalić, na okres przejściowy, inne zasady rozliczania różnicy, o której mowa w ust. 2.”

**78) w § 146**

- a) ust. 1 po zapisach „...§ 143...” dopisać „ust.1-5”
- b) ust. 5 po zapisach „...§ 143...” dopisać „ust.1-5”.

**79) w § 148** w ust. 4 wyrazy „Zebranie Przedstawicieli” zastąpić wyrazami „Walne Zgromadzenie..”, a po wyrazach „...w ust....” skreślić „...1...”, a wpisać „3”.

**80) w § 149** skreślić ust. 4 o treści:

„4. W razie oddania do użytkowania lokalu oprócz nionego przez dotychczasowego użytkownika, Spółdzielnia jest zobowiązana wymienić zużyte wyposażenie, o ile użytkownik lokalu nie dokona wymiany we własnym zakresie, z tym że użytkownika oprócz najcięższego lokalnego obciążenia pełny koszt tej wymiany. W przypadku zabudowy dostępu do instalacji wymienionych w przepisach poprzedzających wszelkie związane z tym przeróbki instalacji obciążenia użytkownika. Użytkownik jest obowiązany również do pokrycia szkód wynikłych na skutek dokonania przeróbek niezgodnie z przepisami i normami budowlanymi.”

**81) skreślić** rozdział 4. Działalność społeczna, o wiatowa i kulturalna o treści:

„4. Działalność społeczna, o wiatowa i kulturalna

§ 151

Regulamin rozliczania kosztów działalności społecznej, o wiatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu uchwała Rada Nadzorcza.”

**82) w § 152** skreślić „...wpisu do Krajowego rejestru Sądowego...”, a w tym miejscu wpisać „zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.”

**83) w § 153** w ust. 1 wyraz „...udziałów...” zastąpić wyrazem „wpisowego”.

**84)** skreślić paragraf 154 ust.1, 2 i 3 o treści:

§ 154

1. Kadencja przedstawicieli na Zebraniu Przedstawicieli i członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych przedstawicieli i członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego statutu, po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do zwołania i umieszczenia w porządku obrad Zebrania Grup Członkowskich punktu dotyczącego wyboru przedstawicieli na Zebraniu Przedstawicieli w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania powiadomienia Spółdzielni o zarejestrowaniu statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do zwołania i umieszczenia w porządku obrad Zebrania Przedstawicieli punktu dotyczącego wyboru członków Rady Nadzorczej w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania powiadomienia Spółdzielni o zarejestrowaniu statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Dotychczasowy ust. 4 b dzie stanowił § 154 w brzmieniu:

„Do czasu uchwalenia nowych regulaminów obowizuj dotychczasowe z uwzgl dnieniem statutu i obowizuj cych ustaw.”

**85) § 155 o tre ci:**

„W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia cz majtku Spółdzielni jest dzielona mi dzy członków w ten sposób, e ka dy z nich otrzymuje jednakow kwot za ka dy pełny rok członkostwa w spółdzielni. W podziale majtku uczestnicz na tych zasadach tak e byli członkowie Spółdzielni. Udział w funduszu zasobowym i innym majtku Spółdzielni nie przysługuje tym byłym członkom, których członkostwo ustało na skutek wykluczenia lub wykre lenia ze Spółdzielni.”

- zast pi nowym brzmieniem:

„W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostały majtek Spółdzielni po s płacie nale no ci przypadaj cych od Spółdzielni na rzecz osób trzecich, przeznacza si na cele okre lone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.”

**§ 2**

**Zobowizuje Zarz d SMB „Jary” do sporz dzenia tekstu jednolitego statutu i przedło enia go w Krajowym Rejestrze S dowym w terminie 30 dni od dnia uchwalenia ww. zmian.**

**§3**

**Uchwała wchodzi w ycie z dniem zarejestrowania zmian w statucie w Krajowym Rejestrze S dowym.**

Ad 5. Rozpatrzenie odwoła członków Spółdzielni, tj. p. Jaromira Gazego, p. Anny Rutkowskiej oraz p. Stefana Stawickiego od uchwał RN z dnia 14.06.2007 r. w sprawie wykluczenia z rejestru członków SMB „Jary” oraz podj cie stosownych uchwał

**□ Pan. Jaromir Gazy (Dunikowskiego 1 m 49)**

**Pan Stefan Bła ejczyk** (mandat nr 64) poprosił o udzielenie mu informacji, których brakuje w uzasadnieniu do uchwały RN w sprawie wyklucze ww. osób, tj.: ile milionów straciła Spółdzielnia wskutek działa powy szych osób?, czy w stosunku do osób tych odbyło si jakiegokolwiek post powanie s dowe lub prokurators kie? oraz jaki ewentualnie mógł by finał tych post powa ?; czy ze strony spółdzielców budynku, w którym mieszka osoba wykluczona, wykazano zainteresowanie jego spraw ?

**Pan Kazimierz Siemi ski** (mandat 30) zwrócił si z zapytaniem: czy kto poza Zarz dem i Rad Nadzorc z głośił wnioszek oskar aj cy pp. Gazego, Rutkowsk , Stawickiego. Wyraził opini , e s to osoby inteligentne, znaj ce prawo i dlatego

on osobi cie jest przekonany, e nie działały ( wiadomie) na szkod Spółdzielni. Pomówienia, które im przypisano zostały podane zbyt ogólnie. Nie podano za wielko ci liczbowych szkód, jakie mogły popełni . Dlatego uwa a, e osoby te działały aktywnie dla dobra Spółdzielni. W jego przekonaniu - je eli uchwały RN w sprawie wykluczenia pp. J. Gazego, A. Rutko wskiej, S. Stawickiego zostan przez Zebranie Przedstawicieli podtrzymane, to b dzie to kompromitacja całej Spółdzielni.

**Pan Stanisław Stachowicz** (mandat nr 77) wyraził pogl d, i wykluczenia ww. osób ze Spółdzielni były nikomu niepotrzebne, gdy na tym nic nie zyskano. Były one indywidualnym spełnieniem ambicji prezesa.

**Pan Wojciech Szemetyłło** (mandat nr 29) oznajmił, i ww. osoby, które zostały wykluczone ze Spółdzielni, nale y oceni od strony etycznej i moralnej, dlatego te przedstawiciele na ZP do kwestii tej powinni odpowiednio si ustosunkowa .

**Pan Józef Czajka** (mandat nr 70) stwierdził, i tre uzasadnienia do uchwały RN w sprawie wykluczenia ww. osób ze Spółdzielni osobi cie go nie satysfakcjonuje. Tote poprosiłby o informacj , czy rzeczywi cie Spółdzielnia du o straciła wskutek działa ww. osób i czy w zwi zku z tym podj ła jakie konkretne działania oraz dlaczego Rada Nadzorcza nie d yła to tego, aby uzyska jakiegokolwiek porozumienie z tymi osobami. B dzie rozgoryczony, je eli Zebranie P rzedstawicieli podtrzyma uchwały RN wykluczaj ce powy sze osoby ze Spółdzielni.

**Pani Danuta Fr czek** (mandat 47) w kontek cie braku komisji etycznej i s du kole e skiego - zapytała czy przedstawiciele na ZP maj zamiar pełni funkcj takiej komisji czy te s du, podejmuj c okre lon decyzj w sprawie wyklucze , pp.: Gazego, Rutkowskiej i Stawickiego?

Do dotychczasowych wypowiedzi ustosunkował si **przewodnicz cy RN, pan Mirosław Nizielski**. Wyja nił mianowicie, i osoby (wykluczone przez Rad Nadzorcze ze Spółdzielni) wyst puj c do ró nych instancji pa stwowych, o fakcie tym nie zawiadomiły nikogo z członków Rady.

Wyraził pogl d, i posługiwanie si prawem powinno słu y okre lonym celom, nie mo na u ywa prawa, aby szkodzi innym. Ale ww. osoby u ywały p rawa po to, aby zaszkodzi spółdzielcom. Poprzez ich działania zakwestionowane zostały podstawy zawartych aktów notarialnych w całej Spółdzielni. Jaki był ich w tym interes? Obiektywnie nale y uzna , e działania ww. osób nie były w interesie spółdzielców. Istnieje natomiast w Warszawie lobby deweloperów, które wszelkimi siłami d y, aby ze spółdzielni mieszkaniowych wyj tereny, które mo na potem przeznaczy pod inwestycje. Przy podejmowaniu decyzji o wykluczeniu ww. osób

ze spółdzielni chodziło wyłącznie o to, aby osoby te nie występowały w imieniu spółdzielców, lecz we własnym. Decyzje te – na wniosek Zarządu – podjęła Rada Nadzorcza.

Zwrócił uwagę na fakt, iż p. Rutkowska i Stawicki w swoich odwołaniach do ZP podają uzasadnienie „naszpikowane” argumentami prawnymi. Natomiast p. J. Gazy w swoim odwołaniu nie odnosi się do meritum wykluczenia, lecz podaje same inwektywy i pomówienia.

**Prezes Zarządu, Ryszard Sołtysiak** odpowiadając p. Błażejczykowi o wiadczył, iż dzięki działaniom ww. osób Spółdzielnia straciła 17.018 m<sup>2</sup> gruntu, tj. nie otrzymała go w wieczyste użytkowanie. W rejonie Megasamu grunt kosztuje 2000 – 3000 zł/m<sup>2</sup>, czyli łatwo jest obliczyć jakie poniesiono straty.

Nie do końca zostało zakończone postępowania prokuratorskie w Krośnie. W wielu wnioskach podnoszonych przez 12 członków (nie tylko 3, których dotyczy dzisiejsze rozważanie) - postępowania zostały bądź zakończone, bądź umorzone.

Zakończono postępowanie w sprawie w tym, w którym to p. Rutkowska „stworzyła” tzw. mafie spółdzielczą z udziałem sędziów sądu najwyższego, poprzez sędziów sądów okręgowych, rejonowych a szczególnie rejestrowych, prokuratorów generalnych, okręgowych, mokatowskich, wielu prezesów spółdzielni mieszkaniowych itp. I te sprawy tzw. wielkiej mafii, minister Ziobro lub Kaczmarek przeniósł z Warszawy do Krosna. Zakończono postępowanie sądowe z powództwa p. Gazego o unieważnienie uchwały ZP przyjmującej sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2006, w którym sąd nie dopatrzył się żadnych uchybień i powództwo oddalił.

Nikt ze spółdzielców danego budynku nie bronił osoby wykluczonej. Natomiast z wieloma osobami i przedstawicielami budynków odbyły się dziesiątki rozmów, w trakcie których wielokrotnie stwierdzano, iż Zarząd dobrze uczynił składając wniosek o wykluczenie pp. Gazego, Rutkowskiej i Stawickiego ze Spółdzielni.

Władowe głosy w obronie tych osób występowały na Zebraniach Grup Członkowskich. Przeważnie jednak głos zabierały osoby, które występowały również w dniu dzisiejszym.

Zarząd długo zastanawiał się nad podjęciem decyzji odnośnie wykluczenia i nie była to indywidualna ambicja prezesa Zarządu jak to określił p. S. Stachowicz. Przede wszystkim p. Stawicki: J. Gazy, A. Rutkowska i S. Stawicki wyrządzili wielką szkodę spółdzielcom. Wskutek ich doniesień do władz miasta, akty notarialne na wieczyste użytkowanie gruntów mogłyby podważyć. Natomiast sprawy ustanowienia odrębnej własności lokali osadzone są na tych właśnie aktach notarialnych, dlatego te z tego tytułu powstały mogłyby powstanie problemy.

Ww. osoby w swoich odwołaniach do ZP piszą, że Spółdzielnia nie ma prawa do podpisywania aktów notarialnych, albowiem właścicielami Spółdzielni są jej członkowie. To znaczy, że Zarząd nie powinien podpisywać żadnych aktów

dotyczących dzierżawy gruntów czy ustanowienia o drabnej własności lokalu i że do podpisywania aktów notarialnych powinno stawać 6500 członków SMB „Jary”.

Udzielając odpowiedzi p. J. Czajce wyjaśnił, iż aktualnie - dzięki działaniom osób wykluczonych - trudno jest określić wysokość strat poniesionych przez SMB „Jary”. Działania tych osób na parę lat zablokowały uzyskanie gruntu w rejonie Megasamu i siedziby Spółdzielni. Z inicjatywy ww. osób terenów w enklawie Dunikowskiego, Cybisa, Sosnowskiego nie uzyskała Spółdzielnia na zasadzie wieczystego użytkowania. Wystąpił o uzyskanie tych terenów poprzez zasiedzenie, za co zapewne - w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia sądowego - trzeba będzie zapłacić podatek w wysokości kilkudziesięciu milionów złotych. Aby można było uzyskać teren na wieczyste użytkowanie należy przedstawić opinię biegłych rewidentów, które budynki wybudowała SMB „Jary” z własnych środków. Oczywiście jest, że budynki zostały wybudowane przez jej poprzedniczkę prawną - spółdzielnię „Ursynów”. Nikt tego nie kwestionuje oprócz pp. J. Gazego, A. Rutkowskiego, S. Stawickiego.

Wybrana firma audytorska do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2007 - dowiedziawszy się o wnoszonych kolejnych zaskarżeniach biegłych rewidentów do KIBR-u - pomimo zawartej umowy chce się z niej wycofać. Wskutek działań ww. osób nikt nie ma ochoty badać SMB „Jary”. Dlatego te nie ma nadziei w tym względzie, że ww. osoby zaszkodziły Spółdzielni w sposób nieodwracalny.

Z tych względów Zarząd SMB „Jary” podtrzymuje swoje wnioski w sprawie wykluczenia pp. J. Gazego, A. Rutkowskiej i S. Stawickiego ze Spółdzielni.

Następnie głos zabrał **pan Andrzej Siderski** (mandat nr 43) stwierdzając, że do niego bardziej przemawia argumentacja Zarządu i Rady Nadzorczej niż ww. osób wykluczonych ze Spółdzielni. Osobiście jest przekonany, że spółdzielcy ponieśli olbrzymie straty nie otrzymując gruntu w wieczyste użytkowanie w rejonie Megasamu. Dziwi go, że panując w Polsce chaosu prawnego nie wykorzystuje się dla dobra Spółdzielni, lecz przeciwko niej. Zapytał czy Spółdzielnia ma szansę wygrania sprawy, kiedy osoby wykluczone zaskarżają do sądu? Czy znajdzie się odpowiednia podstawa prawna, w sytuacji kiedy osoby te w swoich działaniach odwołują się do obowiązującej prawa.

**Mec. Ewa Szczygielska** odpowiadając owiadczyła, iż pp.: A. Rutkowska i S. Stawicki w swoich odwołaniach do przedstawicieli na ZP przedstawiają własną interpretację prawa, która nie ma nic wspólnego z obowiązującym. Wyjaśniła, że się badał czy kwestia wykluczenia będzie badał ją w kontekście zapisów statutowych SMB „Jary”. Sprawdzi czy działania ww. osób były na szkodę Spółdzielni, czy też nie.

**Pani Magdalena Rogozi ska** (mandat nr 85, członek RN) nawi zała do pocz tków swojej bytno ci w SMB „Jary”, kiedy to na pierwszym ZP za aprobat dla działa Zarz du, spotkała j ostra krytyka ze strony niektórych spółdzielców. Ma wra enie, e w spółdzielni jest za du o złych emocji i to bez powodu. Nie podoba si jej, e ludzie tak łatwo daj si nabra i niewła ciwie podchodz do ró nych spraw. Wierz w głoszone przez Gazego, Rutkowsk i Stawickiego no ne hasła. Ona osobi cie, poza prac jednego działu, działania Zarz du Spółdzielni ocenia dobrze. Natomiast Rada Nadzorcza, wykluczaj c pp.: Gazego, Rutkowsk , Stawickiego, miała na celu ograniczenie ich działa , które spółdzielni szkodziły.

**Pan Zbigniew Czerwi ski** (mandat nr 56, członek RN) o wiadczył, e Rada Nadzorcza bardzo wnikliwie rozpatrzyła wnioski w sprawie wykluczenia ww. osób ze Spółdzielni, spełniaj c wszystkie obowi zuj ce procedury prawne.

Gdyby za za 2 lata okazało si , e zarzuty jakie postawiono w stosunku do ww. osób, zmateriałizowałyby si i spółdzielcy z tego tytułu ponie li ogromne straty, to jakie wtedy byłoby zachowanie obro ców osób wykluczonych. Wtedy byłyby ataki typu, gdzie była Rada Nadzorcza i dlaczego nic nie zrobiła. W dniu dzisiejszym przedstawiciele zadecyduj czy RN miała racj wykluczaj c ww. osoby te Spółdzielni, czy te nie. Czy te pa stwo: Gazy, Rutkowska, Stawicki w dalszym ci gu mog działa na szkod spółdzielców.

**Pan Jaromir Gazy** odnosz c si do uzasadnienia uchwały RN wykluczaj cej go ze Spółdzielni - stwierdził, e w uzasadnieniu tym jego wypowied z posiedzenia RN w dniu 29.03.br. została przytoczona niezgodnie z prawd . O wiadczył e nie zgadza si równie z postawionym mu zarzutem, e „mieszal” w Urz dzie Miasta, dzi ki czemu Spółdzielnia straciła grunty, poniewa on osobi cie nie wyst pował do jego władz. Natomiast, gdyby kilka lat temu Spółdzielnia załatwiła spraw aktów notarialnych wieczystej dzier awy grun tów, zapewne dzisiaj sprawy te wygl dałyby du o lepiej.

Przyznaje, e wyst pował do KIBR-u o ukaranie biegłych rewidentów za wydanie złych opinii nt. sprawozda finansowych Spółdzielni, na dowód czego odczytał pismo KIBR-u dot. ukarania dwóch biegłych rewi dentek. Dodał, e sze ciu biegłych rewidentów zostało ukaranych za wydane opinie w sprawie sprawozda finansowych Spółdzielni. To dowodzi, e biegli rewidenci po wiadczej nieprawd i cała sfera finansowa Spółdzielni „stanowi ksi ycow gospodark ”.

Poza tym stwierdził, i „r ce opadaj ”, gdy widzi si jak w tej chwili pracuje Rada Nadzorcza. Nie prowadzi ona adnego nadzoru i wszyscy spółdzielcy z tego tytułu ponosz straty. Ostatnio te poniesiono straty w zwi zku z ociepleniem stropodachów. On osobi cie sygnalizował kwesti nieuregulowanego stanu prawnego grun tów w enklawie Dunikowskiego, Cybisa, Sosnowskiego, ale ze strony Rady Nadzorczej czy Zarz du nie było adnej reakcji.

Na pytanie p. Andrzeja Wrony: czy Spółdzielnia miała zamiar dokonać kradzieży gruntów w rejonie Megasamu – p. J. Gazy odpowiedział, że on się na tym nie zna, ale ze strony Zarządu była to próba wyłudzenia gruntów od Urzędu Miasta. Na następne pytanie: czy słusznie zakwestionowano akty notarialne w sprawie wieczystego użytkowania gruntów Spółdzielni? – p. Gazy odpowiedział, że w tej sprawie powinien wypowiedzieć się sąd.

Jego zdaniem szukano wszelkich sposobów, aby pozbyć się trzech niewygodnych osób, dlatego te zostały wykluczone ze rejestru członków Spółdzielni.

**Przewodnicząca Zebrania** postawiła wniosek dot. zamknięcia listy mówców w sprawie rozpatrywanego odwołania pana J. Gazego do Zebrania Przedstawicieli od uchwały RN w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni.

Wniosek został przyjęty 20 głosami „za”, przy braku głosów „przeciwnych” i 2 „wstrzymujących się”.

**Pani Danuta Frączek** (mandat nr 47) poinformowała, że sprawy uregulowała stanu prawnego gruntów w SMB „Jary” ciągnęła się od kilkunastu lat. W tej kwestii, kiedy była członkiem RN, dopatrzyła się w bilansach Spółdzielni pewnych uchybień.

**Pan Krzysztof Pecul** (Komitet Domowy bud. Puszczyka 14) stwierdził, że on tak nie, podobnie jak pan. J. Gazy, ma odwagę zabierać głos na stronie internetowej. Pan J. Gazy od kilku lat publikuje w internecie różne spostrzeżenia nt. działań Rady, czy Zarządu. Aktualnie jego publikacje w internecie znacznie osłabły, dlatego te nie powinny być powodem do wykluczania go ze Spółdzielni.

**Pan Andrzej Wrona** (mandat nr 53) zaproponował cofnąć się do roku 1973, kiedy to zapadały decyzje o budowie Spółdzielni „Ursynów”. Wówczas spółdzielnia ta otrzymała (od Skarbu Państwa) tereny w użytkowanie wieczyste na realizację inwestycji. SMB „Jary” do dnia 31.12.1996 r. powinna skierować do Urzędu Miasta odpowiednie roszczenia o wieczyste użytkowanie gruntów oraz o przeniesienie własności znajdujących się na tym gruncie budynków i urządzeń. Jeżeli wymóg ten zostałby spełniony, wtedy akty prawne nie byłyby podważone.

We wcześniejszej wersji ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi się, że jeżeli po 1990 r. spółdzielnia wybudowała budynki, to może uzyskać prawo wieczystego użytkowania gruntów. Natomiast przepisy prawne wydane po 1990 r. kwestionują wcześnie nabyte prawa do gruntów. Wszelkie podejmowane działania przeciwko Spółdzielni, poparte przez naszych członków, dodatkowo pogłębiają problemy, przed którymi stoi SMB „Jary”.

Sprawa biegłych rewidentów, którą chwali się p. J. Gazy jest nonsensem, ponieważ SBM „Ursynów” (poprzedniczka SMB „Jary”) otrzymała od Skarbu Państwa

określone rodki na inwestycje. Na podstawie tych danych biegłe rewidentki wydały opinię. Stwierdzenie, że budynki wybudowano z prywatnych rodków jest bez sensu, ponieważ w dobie socjalizmu członkowie spółdzielni nie mieli żadnych prywatnych zasobów finansowych.

Członkowie spółdzielni powinni się zjednoczyć i wystąpić do Prezydenta Warszawy w celu zakupienia gruntów (z bonifikatą 99%), które SMB „Jary” ma w wieczystym użytkowaniu.

Osobiście boli go to, że niektórzy członkowie Spółdzielni preferują prywatnych właścicieli i przedkładają ich prawa nad dobro spółdzielców.

**Pan Stanisław Stachowicz** (mandat nr 77) stwierdził, iż poprzedni Zarząd SMB „Jary” niewiele zrobił, aby otrzymać grunty w wieczyste użytkowanie. Na razie w sprawie poniesionych strat przez Spółdzielnię są tylko przypuszczenia. Tote nie widzi żadnego problemu, aby wystąpić do organów ścigania w stosunku do osób, które naraziły Spółdzielnię na straty.

**Prezes Zarządu R. Soltysiak** przypomniał o przestrzeganiu procedur w sprawie rozpatrywania odwołań osób wykluczanych ze Spółdzielni. Otóż najpierw przedstawiciele na ZP powinni wysłuchać osób zainteresowanych, potem bez ich udziału powinni odbyć dyskusję, a następnie przeprowadzić głosowanie w sprawie podjęcia stosownych uchwał.

Zgłoszony z sali wniosek o imienne głosowanie w sprawie podjęcia uchwał o wykluczeniu ww. osób ze Spółdzielni został oddalony stosunkiem głosów 5 „za”, przy 26 „przeciw”.

**W głosowaniu kolejnym Zebranie Przedstawicieli – 21 głosami „za”, przy 8 „przeciwnych” (D. Frączek, S. Stachowicz, K. Siemski, A. Sidorski, E. Dubiel, J. Czajka, H. Jurzysta - Filińska, R. Łubicki) i 2 „wstrzymujących się” podjęto uchwał następujących treści:**

**Uchwała nr 2/07  
Zebrania Przedstawicieli SMB „Jary”  
z dnia 24 listopada 2007 r.**

w sprawie: odwołania **Pana Jaromira GAZEGO** od Uchwały nr 20/07 Rady Nadzorczej SMB „Jary” z dnia 14 czerwca 2007 r.

Działając na podstawie § 23 ust. 1 pkt. 10 Statutu Spółdzielni – Zebranie Przedstawicieli SMB „Jary”, po rozpatrzeniu odwołania Pana Jaromira GAZEGO, nr członkowski 1483 – uchwała co następuje:

§ 1

Podtrzymuje Uchwałę nr 20/07 Rady Nadzorczej SMB „Jary” z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie wykluczenia Pana Jaromira Gazego ze Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Jary” w Warszawie.

## § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

### Uzasadnienie

W latach 2002 – 2006 Spółdzielnia prowadziła czasochłonne i kosztowne działania mające na celu przejęcie od m. st. Warszawy w użytkowanie wieczyste gruntu w rejonie ulic Puławska / Surowieckiego, zabudowanych budynkiem siedziby Spółdzielni, pawilonem „Megasam” oraz pawilonami tymczasowymi targowiska, z obrębem 1-10-01 o powierzchni 2 ha 1884 m<sup>2</sup>. Jest to 16 działek uregulowanych w księgach wieczystych nr WA2M/0041051/1 i WA2M/00213042/3. Na zlecenie Spółdzielni i na jej koszt zostały wykonane: operaty geodezyjne niezbędne do uzyskania wypisów z rejestru gruntów i rejestru budynków (2 600 zł. + VAT), opinia urbanistyczna (600 zł + VAT), opinia biegłego rewidenta, a budynki powstały ze środków własnych Spółdzielni (1 200 zł + VAT). W dniu 20.11.2006 r. Prezydent Miasta st. Warszawy podpisał ZARZĄDZENIE nr 4066/2006 o oddaniu Spółdzielni w trybie bezprzetargowym gruntu o pow. 1 ha 7018 m<sup>2</sup>.

W styczniu 2007 r. Zarząd Spółdzielni powziął informację, że Krajowa Izba Biegłych Rewidentów wszczął postępowanie wyjaśniające w sprawie biegłych rewidentów, którzy wydali zgodną z prawdą opinię na okoliczność, że budynki przy ulicy Surowieckiego 10 – 12 zostały wzniesione ze środków poprzedniczki prawnej Spółdzielni SBM „Ursynów” i w wyniku podziału tej Spółdzielni przypadły SMB „Jary”. Postępowanie wyjaśniające wszczął Krajowy Rzecznik Dyscyplinarny KIBR na wniosek członków Spółdzielni: Anny Rutkowskiej, Stefana Stawickiego, Jaromira Gazego, którzy zarzucili biegłym rewidentkom cyt.: „Stawiamy obu w/w paniom biegłym rewidentom zarzut po wiadczeniu nieprawdy w wydanej przez nie opinii, o posiadaniu przez SMB „Jary” własności środków finansujących budowę budynków członków spółdzielni”. Dodatkowo skarżycy poinformowali KIBR, że „obie panie biegłe rewidentki... wystawiając opinie z dnia 11 października 2005 r. zostały zgłoszone przez spółdzielców do prokuratury (sprawę prowadzi z polecenia ministra Z. Ziobro Prokuratura Okręgowa w Krośnie)”.

W dniu 08.03.2007r. na spotkaniu Zarządu Spółdzielni z Naczelnikiem Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Dzielnicy Zarząd został poinformowany, że w skutek działań kilku członków SMB „Jary” (tych samych, którzy zabiegali o uzyskanie dostępu do opinii biegłych rewidentów z dnia 11.10.05 r.) Zarządzenie nr 4066/2006 Prezydenta m. st. Warszawy nie może być zrealizowane. Fakt wniesienia zastrzeżeń przez J. Gazego, A. Rutkowskiego i S. Stawickiego do spraw uregulowania gruntów Spółdzielni potwierdził J. Gazy na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 29 marca 2007 r. Z terenu o pow. 1 ha 7018 m<sup>2</sup> zostanie wydzielony grunt związany z obiektami wybudowanymi po 1990 r., nawet gdyby miały one charakter tymczasowy. Grunt oddawany Spółdzielni ograniczyłby się do powierzchni zabudowy pawilonu siedziby Spółdzielni i Megasamu oraz pasa gruntu w odległości max 4 m od ścian tych budynków.

Dla Spółdzielni oznacza to, że powyższy teren traci walory terenu inwestycyjnego. Brak możliwości inwestowania na tym gruncie, to w przyszłości brak zysków rzędu kilkudziesięciu milionów zł i konieczność kosztownych remontów budynku siedziby Spółdzielni i pawilonu „Megasamu”, czym obciążeni zostaną członkowie Spółdzielni.

Koncepcja przekazywania terenu o minimalnej powierzchni, niezbędnej do korzystania z nieruchomości, dotyczyłaby również enklawy Cybisa, Dunikowskiego, Sosnowskiego, Janowskiego.

**Podjęte przez Jaromira Gazego, Annę Rutkowską i Stefana Stawickiego działania skutkujące zaniechaniem przez władze miasta wykonania Zarządzenia nr 4066/2006 mają wszelkie cechy wiadomych i umyślnych działań na szkodę Spółdzielni i wbrew jej interesom. Wyczerpują normy zapisane w § 13 ust. 2 pkt. 1) statutu Spółdzielni.**

O ich wiadomych i umyślnych działaniach wiadczy liczne wystąpienia na forum organów Spółdzielni, pełnienie przez wiele lat funkcji przedstawiciela na Zebraniu Przedstawicieli, publikacje internetowe, składane pozwoleń, doniesienia do prokuratury, skąd dyscyplinarne korporacje zawodowych, władz państwowych i samorządowych. W końcu podjęli, jak się okazało skutecznie, akcję zablokowania wysiłków Zarządu na rzecz dalszego uregulowania stanu prawnego gruntów.

Jaromir Gazy jest kilkunastoletnim członkiem Rady Nadzorczej. Od kilku lat na forum internetowym przedstawia działania Rady w sposób niezgodny z prawdą, a w stosunku do członków Rady i Zarządu używa pomówień i słów obraźliwych. Również na posiedzeniach Rady czesto używa w stosunku do innych

członków Rady i Zarządu inwektyw i pomowie . Wielokrotne danie przytoczenia faktów, które uzasadniałyby słuszność pomowie zbywa milczeniem. Zaskarżając do sądu uchwał Zebrania Przedstawicieli w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2006 r. nie poinformował o tym Rady. Znalazł się w sporze prawnym ze Spółdzielnią, w której jest członkiem jej organu władzy. Rada Nadzorcza w wydanym o wiadczeniu z dnia 22.02.2007 r. wezwała Jaromira Gazego do zawieszenia jego członkostwa w Radzie, czego nie uczynił.

Tego typu działania wykonywane nawet w imię obrony członków Spółdzielni nie dają pogodzić się tak i z dobrymi obyczajami, o których mowa w art. 24 § 2 ustawy prawo spółdzielcze.

Rada Nadzorcza SMB „Jary” Uchwał nr 20/07 z dnia 14.06.2007 r. wykluczyła Jaromira Gazego ze Spółdzielni. Odwołanie Jaromira Gazego do Zebrania Przedstawicieli wpłynęło w dniu 18.07.2007 r.

#### □ **Pani Anna Rutkowska (Wiolinowa 3 m 50)**

Odnosząc się do treści uzasadnienia uchwały RN w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni - **pani Anna Rutkowska** stwierdziła na wstępie, że w 2001 r. Rada Gminy Ursynów podjęła uchwałę, w której wskazała podstawy prawne oddania SMB „Jary” gruntu w rejonie Megasamu, podając przy tym warunki jakie powinny być spełnione. W uchwale tej wskazano podstawy prawne powołując się na art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zarząd Spółdzielni musiał udowodnić Gminie, że wypełnia wszystkie warunki określone w ww. ustawie. Przede wszystkim powinien wykazać, że przed rokiem 1990 zabudował grunty z własnych środków. Jeżeli Spółdzielnia zechciałaby mieć więcej gruntu, niż w nich obręb budynków, wtedy musiałaby je nabyć odpłatnie, w drodze bezprzetargowej.

Ponieważ uchwała Rady Gminy dotyczyła oddania gruntu na podstawie art. 208, toteż Zarząd Spółdzielni, podejmując jakiegokolwiek działania, tym bardziej przeznaczając na finansowanie swoich działań ze środków spółdzielców, musiał wiedzieć, że nie będzie miał żadnych roszczeń.

Biegli rewidentzi po wiadczyli, że Spółdzielnia jest właścicielem nakładów poniesionych na budowę budynków znajdujących się na danych nieruchomościach. Opinia biegłych rewidentów miała dotyczyć 3 budynków: Surowieckiego 10 i 12 oraz Surowieckiego 10 a, czyli kiosku kwaciarni. Natomiast zarządzenie Prezydenta Miasta dotyczy innych budynków, tj. Surowieckiego 10, 12 oraz Surowieckiego 10 c (budynek gastronomiczny).

Rozporządzenie wykonawcze do ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazywało jakimi dokumentami powinna Spółdzielnia udowodnić wybudowanie własnych budynków. W katalogu wymaganych dokumentów nie ma opinii biegłych rewidentów, a opinia ta została sporządzona w sprawie ww. budynków. Toteż Zarząd wiadomie zdecydował się na wydawanie pieniędzy członków na opinię, która jest całkowicie nieprzydatna, jako że nie może być przyjęta przez Urząd Miasta i być przez niego honorowana. Biorąc pod uwagę przepisy prawne nie dopuszczają takiej formy dowodu.

Zatem wszelkie działania Zarządu (jak określono w uzasadnieniu do uchwały RN w sprawie jej wykluczenia), jako kosztowne podjęte były nadaremnie. Zarząd zlecił

biegłym rewidentom po wiadczenie, i 3 budynki znajdujące się w okolicach Megasamu spółdzielnia zbudowała z własnych środków. Jest to po wiadczenie nieprawdy, ponieważ nieruchomość ta jest zabudowana wieloma budynkami. Zarządzenie Prezydenta Miasta zawierało po wiadczenie nieprawdy i nie mogło być zrealizowane.

O Zarządzeniu Prezydenta Miasta nr 4066/2006 w sprawie oddania Spółdzielni w trybie bezprzetargowym gruntu o pow. 1 ha 7018 m<sup>2</sup> dowiedziała się z ww. uzasadnienia uchwały RN. Pod koniec czerwca br. wystąpiła do Urzędu Miasta o wydanie tego zarządzenia. Prowadzone przez nią różne działania nie miały na celu wyeliminowania z obrotu prawnego Zarządzenia, ponieważ nie wiedziała o jego istnieniu. Natomiast jej korespondencja prowadzona z Urzędem Miasta dotyczyła okresu przed 20.06.2007 r.

Biegli rewidentzi mieli przeprowadzić badanie i udowodnić stwierdzenie, że Spółdzielnia z własnych środków wybudowała swoje obiekty. W KIBR-ze biegłe rewidentki przyznały, że wydały opinie (bo takie otrzymały zlecenie) na zasadzie domniemania, bo nie miały dostępu do żadnych dokumentów. Informacja ta znajduje się w protokołach z rozprawy, jak również znajduje się w aktach prokuratury. Biegłe rewidentki zostały skazane za to, że wydały opinię, która była niemożliwa do wydania, powołując się przy tym na przepisy prawne z okresu kiedy było realizowane zadanie inwestycyjne, czyli do lat 70. i 80. Opinia biegłych rewidentów jest po wiadczeniem nieprawdy.

Zarząd nie miał prawa dysponować pieniędzmi członków na sporządzenie powyższej opinii. Opinia ta z mocy prawa nie mogła być dowodem na posiadanie poniesionych przez Spółdzielnię nakładów.

Natomiast Zarządzenie Prezydenta Miasta nr 4066/2006 nie mogło być zrealizowane, ponieważ Spółdzielnia nie wypełniła żadnego warunku określonego w art. 208 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. nie mogła nabyć roszczenia do gruntu w rejonie Megasamu. Ustawodawca nie pozwolił nabywanie ww. nieruchomości nieodpłatnie.

Powyższego Zarządzenia nie mogli wstrzymać osoby wykluczone ze Spółdzielni, ponieważ o nim nie wiedziały. Członek Spółdzielni nie ma legitymacji prawnej do skarżenia decyzji Prezydenta Miasta wydanej dla osoby prawnej. W związku z tym osoby wykluczone ze Spółdzielni nie podejmowały takich prób. Jedynie co mógł zrobić Urząd Miasta kiedy zmieniły się jego władze, to zablokować realizowanie powyższego Zarządzenia, które zostało wydane z rażąco naruszeniem prawa.

Nie jest prawdą, że SMB „Jary” nie może realizować zadania inwestycyjnego na terenie w rejonie Megasamu i siedziby Spółdzielni oraz że nie może otrzymać prawa do tego gruntu. Spółdzielnia jedynie nie może otrzymać prawa do nieruchomości w sposób przestępczy, naruszający ustawę, w sposób podlegający ocenie kodeksu karnego, ale może otrzymać prawo do nieruchomości zgodnie z ustawą. Spółdzielnia

nie przysługiwało prawo do targowiska oraz żadne inne roszczenie ustawowe. Teren ten może Spółdzielnia kupić po cenie rynkowej.

Wg jej opinii grono członków Zarządu i Rady Nadzorczej zaplanowało, że inwestycja na kradzionym gruncie lepiej będzie się opłacać, zakładano zyski kilkudziesięciu milionów zł. W sytuacji, kiedy prawo do gruntu zostało poświadczono w drodze nieprawdy i gdyby grunty te uzyskała Spółdzielnia, wtedy skutki i konsekwencje dla spółdzielców byłyby katastrofalne. Konsekwencje byłyby takie same, jakie będą w przypadku inwestycji Wiolinowa/KEN, którą zrealizowano na gruncie oddanym Spółdzielni nieodpłatnie jako teren inwestycyjny zabudowany przed 1990 r. W związku z powyższym spółdzielcy nie mają żadnych tytułów prawnych do lokali znajdujących się w inwestycji przy al. KEN. Dokonane wpisy do ksiąg wieczystych podlegają wykreśleniu.

Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste bez przeniesienia własności budynków, z mocy prawa jest nieważne. Toteż w akcie notarialnym powinno być zaznaczone, że budynki zostały sfinansowane z własnych środków Spółdzielni, albo te ich zatajono. W przypadku kiedy Spółdzielnia oświadcza, że miała własne nakłady na realizację budynków, czy to mieszkalnych, czy to usługowych, to znaczy, że członkowie nie wnosili żadnych wkładów i „siedzą” bezprawnie na cudzej własności.

Wkład stanowi prywatny majątek członka spółdzielni. Jeżeli jakiegokolwiek obiekty Spółdzielni były finansowane z prywatnych środków członka, to znaczy że obiekty te są jego własnością.

SMB „Jary” powstała na początku lat 70. W tym okresie mogła (przed rozpoczęciem budowy) bez żadnego problemu uzyskać prawo do gruntu. Wówczas ustawy i rozporządzenia wykonawcze mówiły jednoznacznie, że jeżeli Spółdzielnia stara się o prawo do gruntu zabudowanego musi odkupić nakłady członków Spółdzielni. Rozporządzenia stosowne, wydawane jako wykonawcze do ustawy o gospodarce nieruchomościami mówiły, że Spółdzielnia może otrzymać grunty pod zadania inwestycyjne i grunty zabudowane, ale tylko wtedy kiedy budynki będą niezaśiedlone.

W ww. okresie czasu wydane decyzje w sprawie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste Spółdzielni „Ursynów” nie dawały możliwości odkupienia nakładów od członków.

Ponadto poinformowała, że ona i pozostałe osoby wykluczone ze Spółdzielni, oglądali setki aktów notarialnych, w których to aktach znajduje się poświadczanie nieprawdy. W żadnym z nich nie ma zgodności z prawem. Wypisywane są w nich „holenderskie” bzdury. Dlatego nie należy się dziwić, że Prezydent Warszawy nakazał wystąpić do sądu o unieważnienie tych aktów. Wydano nakaz unieważnienia wszystkich aktów notarialnych na nieruchomości Spółdzielni „Wyminy”. Osobiście fakt ten może potwierdzić stosownymi dokumentami.

Ponadto p. A. Rutkowska owiadczyła, że jeżeli ktoś z obecnych na sali osób zaneguje wszystko to, co w dniu dzisiejszym mówiła, będzie musiał w odpowiedni sposób to udowodnić. O ile przedstawiciele na ZP podtrzymają uchwałę Rady Nadzorczej w sprawie jej wykluczenia ze Spółdzielni, to towarzyszy jej będzie w sądzie. Każdego z przedstawicieli zostanie poproszony na wywiad, aby udowodnić, że przedło one uzasadnienie do uchwały RN jest prawdziwe. Ze względu na liczbę przedstawicieli na ZP proces ten może trwać długo.

Nawiązując do kolejnego zdania znajdujęcego się w treści uzasadnienia uchwały RN zauważyła, że ona – pełniąc do 2004 roku - funkcję przedstawiciela na ZP, nie mogła mieć wpływu na wydane w roku 2006 Zarządzenie Prezydenta Miasta.

Owiadczyła, że wg art. 304 kodeksu postępowania karnego na każdym obywatelu w kraju spoczywa obowiązek zawiadomienia o podejrzeniu przestępstwa. Dlatego uważała, że obowiązkiem jej było doniesienie do prokuratury. Ma ona również prawo występowania do sądu, do sądów dyscyplinarnych korporacji zawodowych, władz państwowych i samorządów, jako że takie prawo zapewnia jej ustawa o biegłych rewidentach jak i regulamin KIBR-u. Również ma prawo prowadzić korespondencję z kimś sobie tylko wycią.

Nie zgadza się z zarzutem, że naruszyła normy statutowe, gdyż nigdzie w statucie nie ma zakazu występowania do instancji państwowych.

Ona i p. Stawicki nie mieli możliwości wzruszenia decyzji jak wydał Prezydent Miasta. Pani Prezydent m.st. Warszawy zarzucona ogromem nieprawd i po wiadczeniach nieprawdy w aktach notarialnych, aktualnie dokonuje ich weryfikacji. Zobowiązała do tego celu wszystkich swoich urzędników.

Owiadczyła, iż postępuje zgodnie z prawem dając Urzędowi Miasta stosowne materiały w celu przeprowadzenia kontroli.

Po przeprowadzeniu pierwszej w Spółdzielni kontroli, w ciągu 2 miesięcy z wydziału kontroli odeszło 12 audytorów i 3 dyrektorów. Po wkroczeniu organów cigania „wyleciał” następny dyrektor.

Organy wewnętrzne Spółdzielni pozbawiły członkostwa p. Rutkowskiej, Gazego i Stawickiego za to, że udaremnili prawo otrzymania nieruchomości w obrębie Megasamu. Mimo tego p. Rutkowska uważa, że Spółdzielnia nic nie straciła, gdyż na mocy prawa nie przysługiwało jej żadne roszczenie na powyższym terenie.

W marcu 2007 r. Rada Nadzorcza zobowiązała Komisję ds. Lokali, Garaży i Gruntów do zapoznania się z zarzutami, które państwo Rutkowska, Gazy, Stawicki wniesli nt. stanu prawnego gruntu w Spółdzielni. Za pod koniec maja br. otrzymali informację, że będzie rozpatrywany wniosek o ich wykluczeniu. Długo później otrzymali pismo od p. Z. Czerwińskiego (przewodniczącego tej Komisji), aby przekazali mu pewne informacje. Tzn. od marca do maja br. Komisja nie miała zamiaru interesować się stanem prawnym gruntu Spółdzielni.

Pani A. Rutkowska podkreśliła, że napisała bardzo obszerną informację odnośnie stanu prawnego gruntów w Spółdzielni. Te trzy uzasadnienia do uchwały RN w

sprawie wykluczenia była podjęta z pełną wiadomością. Jest to treść kłamliwa. Wykluczenie pp. Gazego, Rutkowskiej, Stawickiego ze Spółdzielni jest pewnego rodzaju zemstą za udaremnienie czynu przestępczego. Albowiem Spółdzielnia nie straciła 17.000 m<sup>2</sup> gruntu, ponieważ nie miała do niego żadnych roszczeń. Jeżeli grunt ten sobie kupi, to wtedy będzie go mieć.

Ona wszędzie głosi fakt, że właścicielami nakładów są spółdzielcy, nie za Spółdzielnię. Kłamstwem jest przedstawiane przez prezesa R. Sołtysiaka stwierdzenie, że ona głosi teorię, iż właścicielami Spółdzielni są jej członkowie i z tego rzekomo wywodzi się niemożność potraktowania budynków jako finansowanych środkami własnymi Spółdzielni.

Zaskarżono opinie biegłych rewidentów, ponieważ była ona nieprawdziwa, podano w niej, że nakłady są własnością Spółdzielni, nie za spółdzielców. Jakie będą dalsze losy stanu prawnego gruntu w rejonie Megasamu tego nie umie wyjaśnić, bowiem nie ma wpływu na działalność samorządu terytorialnego.

Jeżeli przed rokiem 1990 spółdzielnie mieszkaniowe odkupiłyby od członków nakłady, wtedy mogłyby otrzymać prawo do terenu zabudowanego. Za rok 1990 spółdzielnie musiały udowodnić, że nakłady są jej własnością. Tego jednak spółdzielnie nie uczyniły.

W 1992 r. działka pod budynkiem Herbsta 4 została przekazana Spółdzielni pod zabudowę, kiedy to już od 11 lat budynek stał. Na pozostałych enklawach, jak to wynika z aktów notarialnych, garaże, budynki mieszkalne zostały wybudowane przed rokiem 1990, za pozwolenia na budowę mówi coś innego.

Bardzo dobrze, że Prezydent Miasta nakazuje unieważnienie i sporządzenie aktów notarialnych, to znaczy, że wreszcie zacznie stosować prawo. Skutki istnienia fałszywych, niedopuszczalnych wpisów do ksiąg wieczystych (które tworzy prawo) są takie, że mieszkańcy oprócz zaproponowanych przez organy spółdzielni, fałszywych papierów o istnieniu prawa własności ich lokali - nic innego nie mogą oczekiwać. Natomiast jej celem było, aby członkowie Spółdzielni mieli własność niewzruszalną. Własność na „papierach” zgodna z prawem Rzeczypospolitej. Jeżeli ktoś uważa, że ona godzi w interes członków Spółdzielni, osób prawnych - należy pamiętać, że jeżeli Spółdzielnia działa niezgodnie z prawem to wtedy zostaje zlikwidowana – tzn., że samotne jej walki, czy wszelkie próby dobijania się do różnych organów, spełzły na niczym?

Rada Nadzorcza odpowiada za to, aby Zarząd działał zgodnie z prawem. Rada ma obowiązek zapewnienia korzyści spółdzielcom, tak nakazuje ustawa.

Zebrań Przedstawicieli powinno rozpatrzyć przedłożone odwołania osób wykluczonych ze Spółdzielni. Powinno udowodnić, że zarzuty w stosunku do tych osób są słuszne, zgodne z prawem i faktycznie naruszają normy statutowe.

Osoby wykluczone ze Spółdzielni pozbawili realizowania inwestycji w rejonie Megasamu, do terenu, do którego ustanowione są prawa w sposób podlegający kodeksowi karnemu. Jest osobiste za interesującą sprawą członków obecnych i

przyszłych Spółdzielni, aby powierzając swój majątek Spółdzielni (czyli do dorobek swojego życia) mieli towar dobrej jakości, za który ponieśli odpowiednie koszty. Skoro organy Spółdzielni nie troszczyły się o tak podstawowe sprawy, jak akty notarialne na wieczyste użytkowanie gruntów, które podlegają unieważnieniu, to tak się składa, że właśnie ona o nie się zatroszczyła. Jeżeli jej działania naruszają normy statutowe, to wówczas obecni w dniu dzisiejszym przedstawiciele, kwestie te będą musieli udowodnić razem z nią w procesie sądowym.

W konkluzji swojego wystąpienia pani A. Rutkowska oznajmiła, że chodziło jej wyłącznie o to, aby tylko właściciel nakładów mógł otrzymać prawo do gruntu pod danym budynkiem, aby spółdzielcy grunt ten otrzymywali na własność. Koncepcja ustawowa prowadzi do tego, aby spółdzielnie otrzymywały prawo do gruntów zabudowanych, a potem przenosiły to prawo na członków, która jest niemożliwa do wykonania. Ona zaś swoimi działaniami dąży do tego, aby prawo to bezpośrednio otrzymali spółdzielcy, aby Spółdzielnia prawa tego nie przenosiła na członków. Dąży do tego, aby praw spółdzielców do gruntu nikt nie mógł wzruszyć, aby nie było „lewych papierów”, które można unieważnić jednym posiedzeniem sądu.

**Przewodnicząca Zebrania** podziękowała przedmówczyni za wypowiedź.

Odnosząc się do niektórych elementów zawartych w wypowiedzi pani A. Rutkowskiej głos zabrał (w imieniu Zarządu) pełnomocnik Zarządu ds. inwestycji, **pan Sylwester Orowski**. Wyjaśnił, iż biegłe rewidentki wykonały na zlecenie Zarządu Spółdzielni opinię jesieni 2005 r. Opinia ta dotyczyła 3 budynków, jako zabudów stałych. Nie zlecano do wykonania opinii, która traktowała by budynki tymczasowe. Rozbieżność numerów Surowieckiego 10 a i 10 c wynikała z tego, że lokal gastronomiczny, który został wybudowany (przez osobę fizyczną) - w momencie zasiedlenia dostał numer adresowy Surowieckiego 10 a. Osoba, która otrzymała tytuł prawny do tego lokalu, wystąpiła o zmianę numeru, o czym Spółdzielnia nie została poinformowana. Nowym numerem adresowym było Surowieckiego 10 c. Dlatego ta opinia biegłych rewidentów dotyczy Megasamu (Surowieckiego 10), pawilonu Spółdzielni (Surowieckiego 12) i budynku gastronomicznego (Surowieckiego 10 c).

Owiadczył, iż pani A. Rutkowska myli się z prawdą twierdząc, że Megasam nie został wybudowany przez poprzednika Spółdzielni „Jary”. Został on wybudowany przez inwestora zastępczego SDIS na zlecenie Spółdzielni „Ursynów”. Idąc tokiem myślenia pani Rutkowskiej można by było stwierdzić, że ok. 25% budynków w dużych aglomeracjach miejskich nie ma właścicieli, bowiem realizację zadań inwestorzy zlecieli inwestorom zastępczym.

Adnen przepis prawny nie traktuje, aby ktokolwiek posiadający budynek tymczasowy mógł rościć prawo do ustanowienia wieczystego użytkowania terenu

pod tym budynkiem. Wszyscy właściciele obiektów tymczasowych, jakie znajdują się w obrębie Megasamu, nie będą mogli uwłaszczyć.

Pozostałe obiekty, o których nie było mowy w opinii biegłych rewidentek, są budynkami tymczasowymi. Fakt ten jasno zaznaczono w zezwoleniach na budowę. W momencie wygaśnięcia prawa do dzierżawy terenu, obiekty tymczasowe podlegają rozbiórce.

Spółdzielnia jest w posiadaniu opinii uprawnionego urbanisty, który stwierdził, że teren w rejonie Megasamu zajęty pod tymczasowe pawilony jest niezgodny do prawidłowego korzystania z nieruchomości przy ul. Surowieckiego 10 i 12, które są obiektami stałymi, wybudowanymi przez poprzednika prawnego SMB „Jary”.

Nie ma żadnych podstaw prawnych, które określałyby, że to spółdzielcy powinni otrzymywać indywidualnie prawo wieczystego użytkowania gruntów. Art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że wyłącznie spółdzielnia może mieć prawo do wieczystego użytkowania gruntów, nie jej indywidualni członkowie.

Głoszona przez panią Rutkowską teza, że jeżeli spółdzielnia chce być posiadaczem budynków to musi je kupić, nasuwa poważne wątpliwości.

Odnosząc się do sprawy parkingów wybudowanych po roku 1990 oraz budynków przy Al. KEN 103 i 105 oznajmił, że faktycznie budynki zostały wybudowane na gruncie, które Spółdzielnia ma w wieczystym użytkowaniu.

Parkingi są zabudowalnymi obiektami umożliwiającymi korzystanie z nieruchomości i w świetle przepisów prawa budowlanego są budowlami.

**Pan Mirosław Nizielski** stwierdził, że pani A. Rutkowska jest tak zadufana w swoich racjach, że owszem od przedstawicieli (obecnych na sali) wymagała wysłuchania tego co mówi, natomiast gdy ktoś inny chce zabrać głos na jej temat, po prostu wychodzi z sali. Otóż chciałaby się dowiedzieć jaki interes prawny miała pani A. Rutkowska występując w sprawie podważenia aktów notarialnych na wieczyste użytkowanie gruntów Spółdzielni. Wg niego odpowiedź nasuwa się sama, otóż jej interesem prawnym była obrona ludzi pracujących na targowisku, nie zaś obrona interesów spółdzielców. Tym samym działała ona na szkodę Spółdzielni.

**Pani Danuta Frączek** (mandat nr 47) stwierdziła, że ona truchleje na myśl o tym, że dzięki działaniom wielkich kancelarii prawnych, Spółdzielnia mogłaby stracić prawa do gruntu.

**Prezes Ryszard Sołtysiak** wyjaśnił, że w żadnym wyroku KIBR-u nie napisano, że opinia biegłych rewidentek wydana w sprawie sprawozdania finansowego Spółdzielni jest błędna, czy nieważna. Na dowód tego odczytał sentencję wyroku KIBR-u, o którym wcześniej mówili pp. J. Gazy i A. Rutkowska, a mianowicie, cyt.: „z szerokiego wyjaśnienia złożonych na piśmie przez obwinioną, jak i w toku rozprawy, sąd stwierdził, że nie wskazano dokumentów bezpośrednio potwierdzających fakt

*sfinansowania obiektów ze środków własnych Spółdzielni. Nie podano daty realizacji wykonania budynków i numerów umów kredytowych, z których je sfinansowano”.*

**Pan Kazimierz Siemiński** poprosił o zaprotokołowanie, aby w głosowaniach w sprawie wykluczenia nie brali udziału ci członkowie Rady Nadzorczej, którzy nie są przedstawicielami na ZP. Potem zwrócił się z prośbą, aby w poszczególnych głosowaniach podawać nazwiska przedstawicieli, którzy byli „przeciw” podjęciu uchwały RN.

**W wyniku przeprowadzonego głosowania Zebranie Przedstawicieli - 16 głosami „za”, przy 7 głosach „przeciw” (D. Frączek, S. Stachowicz, K. Siemiński, E. Dubiel, J. Czajka, H. Jurzysta - Filińska, R. Łubiński) i 1 głosie „wstrzymuj się” – podjęto uchwałę następującej treści:**

**Uchwała nr 3/07  
Zebrania Przedstawicieli SMB „Jary”  
z dnia 24 listopada 2007 r.**

w sprawie: odwołania **Pani Anny RUTKOWSKIEJ** od Uchwały nr 18/07 Rady Nadzorczej SMB „Jary” z dnia 14 czerwca 2007 r.

Działając na podstawie § 23 ust. 1 pkt. 10 Statutu Spółdzielni – Zebranie Przedstawicieli SMB „Jary”, po rozpatrzeniu odwołania Pani Anny Rutkowskiej, nr członkowski 4250 – uchwala co następuje:

**§ 1**

Podtrzymuje Uchwałę nr 18/07 Rady Nadzorczej SMB „Jary” z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie wykluczenia Pani Anny Rutkowskiej ze Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Jary” w Warszawie.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uzasadnienie**

W latach 2002 – 2006 Spółdzielnia prowadziła czasochłonne i kosztowne działania mające na celu przejęcie od m. st. Warszawy w użytkowanie wieczyste gruntu w rejonie ulic Puławska / Surowieckiego, zabudowanych budynkiem siedziby Spółdzielni, pawilonem „Megasam” oraz pawilonami tymczasowymi targowiska, z obrębem 1-10-01 o powierzchni 2 ha 1884 m<sup>2</sup>. Jest to 16 działek uregulowanych w księgach wieczystych nr WA2M/0041051/1 i WA2M/00213042/3. Na zlecenie Spółdzielni i na jej koszt zostały wykonane: operaty geodezyjne niezbędne do uzyskania wypisów z rejestru gruntów i rejestru budynków (2 600 zł. + VAT), opinia urbanistyczna (600 zł + VAT), opinia biegłego rewidenta, a budynki powstały ze środków własnych Spółdzielni (1 200 zł + VAT). W dniu 20.11.2006 r. Prezydent Miasta st. Warszawy podpisał ZARZĄDZENIE nr 4066/2006 o oddaniu u Spółdzielni w trybie bezprzetargowym gruntu o pow. 1 ha 7018 m<sup>2</sup>.

W styczniu 2007 r. Zarząd Spółdzielni powziął informację, że Krajowa Izba Biegłych Rewidentów wszczęła postępowanie wyjaśniające w sprawie biegłych rewidentów, którzy wydali zgodną z prawdą opinię na okoliczność, że budynki przy ulicy Surowieckiego 10 –12 zostały wzniesione ze środków przewodniczącej prawnej Spółdzielni SBM „Ursynów” i w wyniku podziału tej Spółdzielni przypadły SMB „Jary”. Postępowanie wyjaśniające wszczął Krajowy Rzecznik Dyscyplinarny

KIBR na wniosek członków Spółdzielni: Anny Rutkowskiej, Stefana Stawickiego, Jaromira Gazego, którzy zarzucili biegłym rewidentkom cyt: "Stawiamy obu w/w paniom biegłym rewidentom zarzut po wiadomości nieprawdy w wydanej przez nie opinii, o posiadaniu przez SMB „Jary” własności rodaków finansujących budowę budynków członków spółdzielni”. Dodatkowo skarżycy poinformowali KIBR, że „obie panie biegłe rewidentki... wystawiają te opinie z dnia 11 października 2005 r. zostały zgłoszone przez spółdzielców do prokuratury (sprawę prowadzi z polecenia ministra Z. Ziobro Prokuratura Okręgowa w Krośnie)”.

W dniu 08.03.2007r. na spotkaniu Zarządu Spółdzielni z Naczelnikiem Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Dzielnicy Zarząd został poinformowany, że w skutku działań kilku członków SMB „Jary” (tych samych, którzy zabiegali o uzyskanie dostępu do opinii biegłych rewidentów z dnia 11.10.05 r.) Zarządzenie nr 4066/2006 Prezydenta m. st. Warszawy nie może być zrealizowane. Fakt wniesienia zastrzeżeń przez J. Gazego, A. Rutkowską i S. Stawickiego do spraw uregulowania gruntów Spółdzielni potwierdził J. Gazy na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 29 marca 2007 r. Z terenu o pow. 1 ha 7018 m<sup>2</sup> zostanie wydzielony grunt związany z obiektami wybudowanymi po 1990 r., nawet gdyby miały one charakter tymczasowy. Grunt oddawany Spółdzielni ograniczyłby się do powierzchni zabudowy pawilonu siedziby Spółdzielni i Megasamu oraz pasa gruntu w odległości max 4 m od ścian tych budynków. Dla Spółdzielni oznacza to, że powyższy teren traci walory terenu inwestycyjnego.

Brak możliwości inwestowania na tym gruncie, to w przyszłości brak zysków rzędu kilkudziesięciu milionów zł i konieczność kosztownych remontów budynku siedziby Spółdzielni i pawilonu „Megasamu”, czym obciążeni zostaną członkowie Spółdzielni.

Koncepcja przekazywania terenu o minimalnej powierzchni, niezbędnej do korzystania z nieruchomości, dotyczy również enklawy Cybisa, Dunikowskiego, Sosnowskiego, Janowskiego.

**Podjęte przez Jaromira Gazego, Annę Rutkowską i Stefana Stawickiego działania skutkujące zaniechaniem przez władze miasta wykonania Zarządzenia nr 4066/2006 mają wszelkie cechy wiadomych i umyślnych działań na szkodę Spółdzielni i wbrew jej interesom. Wyczerpuj norm zapisaną w § 13 ust. 2 pkt. 1) statutu Spółdzielni.**

O ich wiadomych i umyślnym działaniu wiadczy liczne wystąpienia na forum organów Spółdzielni, pełnienie przez wiele lat funkcji przedstawiciela na Zebraniu Przedstawicieli, publikacje internetowe, składane pozwy sądowe, doniesienia do prokuratury, skąd dyscyplinarne korporacji zawodowych, władz państwowych i samorządowych. W końcu podjęli, jak się okazało skutecznie, akcję zablokowania wysiłków Zarządu na rzecz dalszego uregulowania stanu prawnego gruntów.

Tego typu działania wykonywane nawet w imię obrony członków Spółdzielni nie dają pogodzić się tak i z dobrymi obyczajami, o których mowa w art. 24 § 2 ustawy prawo spółdzielcze.

Rada Nadzorcza SMB „Jary” Uchwałą nr 18/07 z dnia 14.06.2007 r. wykluczyła Annę Rutkowską ze Spółdzielni. Odwołanie Anny Rutkowskiej do Zebrania Przedstawicieli wpłynęło w dniu 24.07.2007 r.

#### □ **Pan Stefan Stawicki (Sosnowskiego 6 m 133 )**

**Pan Stefan Stawicki** o wiadczył, i nie ma zamiaru przedstawiać żadnych innych argumentów niż te, które wyżej przedstawiła p. Anna Rutkowska. Tote byłyby zaszczyczone, gdyby wynik głosowania w jego sprawie był identyczny jak w przypadku pani A. Rutkowskiej.

**W wyniku przeprowadzonego głosowania Zebranie Przedstawicieli - 13 głosami „za”, przy 8 głosach „przeciw” (D. Frączek, S. Stachowicz, K. Siemski, A. Sidorski, E. Dubiel, J. Czajka, H. Jurzysta -Filińska, R. Łubiński) i 3 „wstrzymujących się” – podjęto uchwałę następującą treść:**

**Uchwała nr 4/07**  
**Zebrania Przedstawicieli SMB „Jary”**  
**z dnia 24 listopada 2007 r.**

w sprawie: odwołania **Pana Stefana STAWICKIEGO** od Uchwały nr 19/07 Rady Nadzorczej SMB „Jary” z dnia 14 czerwca 2007 r.

Działaj c na podstawie § 23 ust. 1 pkt. 10 Statutu Spółdzielni – Zebranie Przedstawicieli SMB „Jary”, po rozpatrzeniu odwołania Pana Stefana Stawickiego, nr członkowski 5531 – uchwała co nast puje:

**§ 1**

Podtrzymuje Uchwał nr 19/07 Rady Nadzorczej SMB „Jary” z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie wykluczenia Pana Stefana Stawickiego ze Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Jary” w Warszawie.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w ycie z dniem podj cia.

**Uzasadnienie**

W latach 2002 – 2006 Spółdzielnia prowadziła czasochłonne i kosztowne działania mają ce na celu przeję cie od m. st. Warszawy w u ytkowanie wieczyste gruntu w rejonie ulic Puławska / Surowieckiego, zabudowanych budynkiem siedziby Spółdzielni, pawilonem „Megasam” oraz pawilonami tymczasowymi targowiska, z obr bu 1-10-01 o powierzchni 2 ha 1884 m<sup>2</sup>. Jest to 16 działek uregulowanych w ksi gach wieczystych nr WA2M/0041051/1 i WA2M/00213042/3. Na zlecenie Spółdzielni i na jej koszt zostały wykonane: operaty geodezyjne niezbędne do uzyskania wypisów z rejestru gruntów i rejestru budynków (2 600 zł. + VAT), opinia urbanistyczna (600 zł + VAT), opinia biegłego rewidenta, e budynki powstały ze rodków własnych Spółdzielni (1 200 zł + VAT). W dniu 20.11.2006 r. Prezydent Miasta st. Warszawy podpisał ZARZ DZENIE nr 4066/2006 o oddaniu Spółdzielni w trybie bezprzetargowym gruntu o pow. 1 ha 7018 m<sup>2</sup>.

W styczniu 2007 r. Zarz d Spółdzielni powzi ł informacj , e Krajowa Izba Biegłych Rewidentów wszcz łła post powanie wyja niaj ce w sprawie biegłych rewidentów, którzy wydali zgodn z prawd opini na okoliczno , e budynki przy ulicy Surowieckiego 10 –12

zostały wzniesione ze rodków poprzedniczki prawnej Spółdzielni SBM „Ursynów” i w wyniku podziału tej Spółdzielni przypadły SMB „Jary”. Post powanie wyja niaj ce wszcz ł Krajowy Rzecznik Dyscyplinarny KIBR na wniosek członków Spółdzielni: Anny Rutkowskiej, Stefana Stawickiego, Jaromira Gazego, którzy zarzucili biegłym rewidentkom cyt: ”Stawiamy obu w/w paniom biegłym rewidentom zarzut po wiadczenia nieprawdy w wydanej przez nie opinii, o posiadaniu przez SMB „Jary” własno ci rodków finansuj cych budow budynków członków spółdzielni”. Dodatkowo skar cy poinform owali KIBR, e „obie panie biegłe rewidentki... wystawiaj ce opini z dnia 11 pa dziernika 2005 r. zostaj zgłoszone przez spółdzielców do prokuratury (spraw prowadzi z polecenia ministra Z. Ziobro Prokuratura Okr gowa w Kro nie)”.

W dniu 08.03.2007r. na spotkaniu Zarz du Spółdzielni z Naczelnikiem Biura Gospodarki Nieruchomo ciami Urz du Dzielnicy Zarz d został poinformowany, e w skutek działań kilku członków SMB “Jary” (tych samych, którzy zabiegali o uzyskanie dost pu do opinii biegłych rewidentów z dn ia 11.10.05 r.) Zarz dzenie nr 4066/2006 Prezydenta m. st. Warszawy nie mo e by zrealizowane. Fakt wniesienia zastrze e przez J. Gazego, A. Rutkowsk i S. Stawickiego do spraw uregulowania gruntów Spółdzielni potwierdził J. Gazy na posiedzeniu Rady Nadzo rczej w dniu 29 marca 2007 r. Z terenu o pow. 1 ha 7018 m<sup>2</sup> zostanie wydzielony grunt zwi zany z obiektami wybudowanymi po 1990 r., nawet gdyby miały one charakter tymczasowy. Grunt oddawany Spółdzielni ograniczyłby si do powierzchni zabudowy pawilonu siedziby Spółdzielni i Megasamu oraz pasa gruntu w odległo ci max 4 m od cian tych budynków. Dla Spółdzielni oznacza to, e powy szy teren traci walory terenu inwestycyjnego.

Brak mo liwo ci inwestowania na tym gruncie, to w przyszło ci brak zysków rz du kil kudziesi ciu milionów zł i konieczno kosztownych remontów budynku siedziby Spółdzielni i pawilonu „Megasamu”, czym obci eni zostan członkowie Spółdzielni.

Koncepcja przekazywania terenu o minimalnej powierzchni, niezbędnej do korzystania z nieruchomości, dotyczy równie enklawy Cybisa, Dunikowskiego, Sosnowskiego, Janowskiego.

Podjęte przez Jaromira Gazego, Ann Rutkowską i Stefana Stawickiego działania skutkującej zaniechaniem przez władze miasta wykonania Zarządzenia nr 4066/2006 mają wszelkie cechy wiadomych i umyślnych działań na szkodę Spółdzielni i wbrew jej interesom. Wyczerpują normy zapisane w § 13 ust. 2 pkt. 1) statutu Spółdzielni.

O ich wiadomym i umyślnym działaniu świadczą liczne wystąpienia na forum organów Spółdzielni, pełnienie przez wiele lat funkcji przedstawiciela na Zebraniu Przedstawicieli, publikacje internetowe, składane pozwy sądowe, doniesienia do prokuratury, skargi dyscyplinarne korporacji zawodowych, władz państwowych i samorządowych. W końcu podjęli, jak się okazało skutecznie, akcję zablokowania wysiłków Zarządu na rzecz dalszego uregulowania stanu prawnego gruntów.

Tego typu działania wykonywane nawet w imię obrony członków Spółdzielni nie dają pogody sił i tak nie z dobrymi obyczajami, o których mowa w art. 24 § 2 ustawy o prawie spółdzielcze.

Rada Nadzorcza SMB „Jary” Uchwałą nr 19/07 z dnia 14.06.2007 r. wykluczyła Stefana Stawickiego ze Spółdzielni.

Odwołanie Stefana Stawickiego do Zebrania Przedstawicieli wpłynęło w dniu 24.07.2007 roku.

Ad 6. Rozpatrzenie oraz podjęcie uchwały w sprawie akceptacji zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej SMB „Jary”

**Prezes Ryszard Sołtysiak** poinformował, iż znówelizowana Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła art. 8<sup>2</sup>, który stanowi, iż członkowie innych organów, poza Zarządem, pełni swoje funkcje społeczne, chyba, że statut stanowi, iż przysługuje im wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na liczbę posiedzeń i nie może być ono większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę. W uchwalonym w dniu dzisiejszym statucie Spółdzielni wynagrodzenie Rady Nadzorczej zostało zapisane i to w niezmienionej od dziesięciu lat formie i wysokości. Aby nie było podstaw zaskarżenia wynagrodzenia członków Rady - za okres od czasu wejścia w życie Ustawy do czasu zarejestrowania statutu w Sądzie - Zebranie Przedstawicieli powinno podjąć przedłożoną uchwałę, która sankcjonuje dotychczasowy stan rzeczy.

**W wyniku zarządzonego głosowania – Zebranie Przedstawicieli 16 głosami „za”, przy 3 głosach „przeciw” i 4 „wstrzymujących się” – podjęto uchwałę następującej treści:**

**Uchwała nr 5/07  
Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Jary”  
z dnia 24 listopada 2007 r.**

w sprawie akceptacji zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej SMB „Jary”

Działając na podstawie § 23 ust. 1 pkt 18 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Jary”, w związku z postanowieniami Art. 8<sup>2</sup> ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw – uchwała się, co następuje:

## § 1

Zebranie Przedstawicieli akceptuje fakt wynagradzania członków Rady Nadzorczej SMB „Jary” w okresie od 31 lipca 2007 r. do dnia zarejestrowania zmian w statucie Spółdzielni, na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli SMB „Jary” w dniu 3 czerwca 2006 r. (uchwała nr 12/2006).

## § 2

Postanowienia niniejszej uchwały tracą moc z datą zarejestrowania zmian w statucie SMB „Jary”.

Ad 7. Przyjmijcie informacji nt. realizacji wniosków uchwalonych na ZP w dniu 23 czerwca 2007 r.

**Prezes Ryszard Sołtysiak** oznajmił, że przedstawiciele otrzymali w dniu dzisiejszym informację na temat realizacji dwóch wniosków uchwalonych na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 23.06.2007 r. Wnioski te zostały przez Słuby Spółdzielni zrealizowane.

Do powyższej informacji nie zgłoszono żadnych uwag, pytań, ani propozycji.

Ad 8. Rozpatrzenie wniosków złożonych na ZP w dniu 24.11.2007 r.

**Przewodniczący Komisji Wnioskowej, pan Ryszard Łubiński** poinformował, iż do komisji wpłynęło 7 wniosków, po czym przytoczył treści tych wniosków w brzmieniu:

1. Dokona wymiany okien na kl. VI w budynku przy ul. Sosnowskiego 1.
2. Wykona wylewkę z uszczelnieniem posadzki w korytarzu piwnicznym w I kl. schodowej w bud. Sosnowskiego 1.
3. Wykona remont oraz malowanie kl. schodowych w budynku przy ul. Sosnowskiego 1 (R. Ostrowski - Sosnowskiego 1).
4. Pilnie dokona wymiany pokrycia kabin windy w kl. sch. II - w budynku Dunikowskiego 2. Winda nie jest przewidziana w najbliższym czasie do remontu (A. Sidorski - Dunikowskiego 2).
5. Rozpatrzmy możliwość zmniejszenia opłat na fundusz remontowy dla osób, które wykupili wcześniej mieszkanie i uzyskały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zgodnie z propozycją znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (I. Desperat - Dunikowskiego 7).
6. Wykona remont i odnowi kl. schodowa „E” w budynku przy ul. Herbsta 1 (J. Czajka - Herbsta 1).

7. Wykona profesjonalnie ziele całego osiedla oraz profesjonalnie trawy, krzewy i kwiaty (D. Fr Czech - Cybisa 3).

Poinformował ponadto, iż Komisja Wnioskowa postanowiła nie rekomendować ZP rozpatrywania wniosku p. B. Tańskiej (*dotyczy tego wywieszenia na klatkach schodowych listy dłużników zalegających w opłatach czynszowych powyżej 5 miesięcy*) z uwagi na to, iż narusza on postanowienia ustawy o ochronie danych osobowych.

Ad 9. Zamknięcie obrad

Wobec wyczerpania porządku obrad - przewodnicząca i zastępcza przewodniczącego Zebrania podziękowali przedstawicielom za czynny udział w dzisiejszym Zebraniu, po czym przewodnicząca zebrania zamknęła obrady (godz. 20<sup>00</sup>).

*Sekretarz Zebrania      Przewodnicząca Zebrania*

*/-/Andrzej Wrona      /-/ Magdalena Rogozińska*

Sporządzili:

B. Kantarska,

E. Rondtke

**Podjęte uchwały:**

- Uchwała nr 1/07 Zebrania SMB „Jary” z dnia 24 listopada 2007 r. w sprawie nowelizacji Statutu Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Jary”
- Uchwała nr 2/07 Zebrania Przedstawicieli SMB „Jary” z dnia 24 listopada 2007 r. w sprawie: odwołania Pana Jaromira GAZEGO od Uchwały nr 20/07 Rady Nadzorczej SMB „Jary” z dnia 14 czerwca 2007 r.
- Uchwała nr 3/07 Zebrania Przedstawicieli SMB „Jary” z dnia 24 listopada 2007 r. w sprawie: odwołania Pani Anny RUTKOWSKIEJ od Uchwały nr 18/07 Rady Nadzorczej SMB „Jary” z dnia 14 czerwca 2007 r.
- Uchwała nr 4/07 Zebrania Przedstawicieli SMB „Jary” z dnia 24 listopada 2007 r. w sprawie: odwołania Pana Stefana STAWICKIEGO od Uchwały nr 19/07 Rady Nadzorczej SMB „Jary” z dnia 14 czerwca 2007 r.
- Uchwała nr 5/07 Zebrania Przedstawicieli SMB „Jary” z dnia 24 listopada 2007 r. w sprawie akceptacji zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej SMB „Jary”

