

## SZANOWNI CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

Mamy przyjemność rekomendować Państwu przyjęcie na Walnym Zgromadzeniu, które odbędzie się 10 czerwca 2017 r. projektu uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni.

Prezentowany projekt powstawał w ciągu całego roku, jaki upłynął od poprzedniego Walnego Zgromadzenia. Był omawiany z Radami Domowymi, w czasie szerokich konsultacji prowadzonych pisemnie oraz na dwóch spotkaniach plenarnych.

Zawiera jedynie zmiany niezbędne ze względu na niezgodność obecnych zapisów Statutu z obowiązującym prawem oraz inne zmiany, których wprowadzenie znalazło poparcie osób uczestniczących w procesie powstawania tego projektu.

Wszystkie proponowane zmiany zostały przedstawione przez Komisję Statutową Rady Nadzorczej na posiedzeniu tejże Rady i uzyskały akceptację Rady Nadzorczej.

Poniżej prezentujemy omówienie wszystkich proponowanych zmian z zachowaniem kolejności punktów z projektu uchwały. Do Państwa dyspozycji jest również Zarząd Spółdzielni, który został zobowiązany do udzielania dodatkowych wyjaśnień.

### 1. Zmiana w §1 ust.5

Uzupełnienie i uaktualnienie spisu aktów prawnych na podstawie, których działa Spółdzielnia.

### 2. Zmiana w §2

Zmiana dotyczy dopisania na końcu przepisu słowa „Spółdzielni”. Dotychczasowy zapis sugerował, iż obowiązki Spółdzielni dotyczą nie tylko mienia spółdzielczego, ale i prywatnego mienia członków.

### 3. Zmiana w §4 pkt. 7

Proponowany zapis zatwierdza przyjętą w Spółdzielni praktykę nie organizowania przetargów na wynajem i dzierżawę, spowodowaną istniejącą na rynku nieruchomości nadwyżką wolnych lokali nad poszukującymi. Zmiana frazy „lokale użytkowe” na „lokale o innym przeznaczeniu” ujednotacza nazewnictwo stosowane w Statucie.

### 4. Zmiana w §6

Art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych precyzuje, na jakie cele można przeznaczyć dochody, o których mowa w tym paragrafie. Stąd proponujemy wykreślenie słów „inne cele określone w Statucie”, jako mało precyzyjne i zastąpienie ich tekstem ustawowym.

### 5. Zmiana w §7

a) (ust. 2<sup>1</sup>) uzupełniono Statut o stanowisko Trybunału Konstytucyjnego zawarte w wyroku z 5 lutego 2015 r. , który wszedł w życie w dniu 10 lutego 2015 r. oraz wpisano zapisy dotyczące nabycia prawa do lokalu przez spadkobiercę, zapisobiorcę i licytanta, o których mowa w §17<sup>1</sup> ust. 6 i §23 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

b) (ust.2<sup>2</sup>) uzupełniono Statut o zapisy art. 3 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezbędne w naszym Statucie skoro mamy właścicieli lokali będących osobami prawnymi.

c) (ust.4) dopisano przepis ze względu na konieczność ochrony interesu członków Spółdzielni np. w związku z obiektywną uciążliwością niektórych mieszkańców czy zadłużeniem w opłatach.

### 6. Zmiana w §8

a) (ust. 1) dotychczasowy zapis jest nieprecyzyjny, ponieważ nie wynika z niego czyje imię, nazwisko i miejsce zamieszkania ma zostać umieszczone w deklaracji, dlatego też proponujemy wpisać tekst z ustawy, który dokładnie oddaje intencję ustawodawcy; ponadto, zgodnie z wyrokiem Trybunału



Konstytucyjnego, ubiegający się o członkostwo w Spółdzielni powinien posiadać prawo do lokalu lub mieć udokumentowaną ekspektatywę nabycia takiego prawa (nie może się ubiegać o nabycie prawa),

b) (ust. 3) przywrócono brzmienie art.17 §2 ustawy Prawo spółdzielcze; szczególnie ważne jest podkreślenie, iż nie wystarczy podpis 2 członków Zarządu, ale niezbędne jest również wpisanie daty uchwały.

c) (ust. 4) zmiana słowa „Zarządu” na frazę „odpowiedni organ Spółdzielni” przywraca wewnętrzną spójność aktu; zapis ten staje się zgodny ust. 3 (wyżej) oraz §14 Statutu (postępowanie wewnątrzspółdzielcze) oraz z art. 49 §5 ustawy Prawo spółdzielcze (wszystkie czynności związane z członkostwem wykonuje organ, który wydał decyzję w pierwszej instancji); poprawiono również błędy stylistyczne,

d) (ust.5) podobnie jak przy zmianie z podpunktu c) przywrócono wewnętrzną spójność Statutu; ze względu na dużą objętość dotychczasowego ust. 5 dokonano jego podziału na część omawiającą terminy wnoszenia odwołania i na część omawiającą terminy rozpatrzenia odwołania, która została przeniesiona do punktu 5<sup>1</sup>,

e) (ust.5<sup>1</sup>) zmiana porządkuje zapisy całego §8 i zwiększa czytelność aktu,

f) (ust.6) propozycja daje Spółdzielni możliwość nie przyjmowania w poczet członków współmałżonków osób pozbawionych członkostwa ze względu na zadłużenie w opłatach lokalowych.

#### 7. Zmiana w §9 ust. 2

a) (pkt. 11) dotychczasowy zapis jest martwy, ponieważ Spółdzielnia nie posiada lokali do zamiany,

b) (pkt. 22) Spółdzielnia ma również obowiązek wydania każdego zaświadczenia o członkostwie, prawie do lokalu, stanie technicznym budynku itp. stąd wymienianie tylko dwóch rodzajów zaświadczeń nie wyjaśnia sprawy i może prowadzić do nieporozumień na tle interpretacji uprawnień członka.

#### 8. Zmiana w §10

a) (pkt. 3) odnosi się do praw osoby, która już uzyskała członkostwo, stąd błędem logicznym jest odnoszenie się do sytuacji sprzed uzyskania członkostwa,

b) (pkt. 10) obowiązek powiadamiania dotyczy zmian stanu prawnego i faktycznego nieruchomości; zmiany faktyczne wpływające na wysokość opłat to nie tylko wynajem czy oddanie w bezpłatne używanie, ale również zwiększenie liczby osób.

#### 9. Zmiana w §14 ust. 8

Sprostowanie omyłki pisarskiej – było „w ust. 4” a powinno być „w ust. 3”.

#### 10. Zmiana w §18 ust.1

Wypowiedzenie składa się Spółdzielni a nie jej Zarządowi.

#### 11. Zmiana w §19 ust. 1

Zmiana przywraca brzmienie ustawowe zapisu art. 24 §2 ustawy Prawo spółdzielcze - ustawodawca nie przewiduje dowolności zapisu.

#### 12. Zmiana w §21

a) (ust. 1) pomimo zbieżności stylistycznej zwrotów: wykreślenie i skreśła się, ustawodawca przewidział wykreślenie członka żyjącego i skreślenie zmarłego, jako dwie odrębne przyczyny ustania członkostwa; nie ma możliwości delegowania do Zarządu przez Radę Nadzorczą czy Walne Zgromadzenie, funkcji wykreślenia członków; skreślenie członka zmarłego jest jedynie potwierdzeniem stanu faktycznego a nie decyzją, na którą przysługuje środek odwoławczy,

b) (ust. 2) brzmienie dotychczasowe zapisu nie określało dokładnie, któremu członkowi ma być doręczone powiadomienie o posiedzeniu Rady Nadzorczej; ponadto praktyka wskazuje, że adresy członków wskazane na deklaracjach członkowskich są inne niż te, na które Spółdzielnia zwyczajowo przesyła korespondencję; takie zawężenie problemu adresu doręczenia naraża Spółdzielnię na uchylene przez sąd uchwały o ustaniu członkostwa z powodu niedopełnienia procedury przewidzianej w art. 24 §4 ustawy Prawo spółdzielcze,

c) (ust. 4) treść zapisu ujednotwiono z analogiczną procedurą zawartą w §22 ust. 4; przyjmując intencję twórców Statutu o szczegółowym informowaniu członka o jego prawach, rozszerzono zapis



o możliwościach odwołania; zmieniono również zapis dotyczący sposobu powiadomienia pozostawiając jedynie, ze względu na bezpieczeństwo wycieku informacji, list polecony.

### 13. Zmiana w §22

- a) (ust. 2) należy wysłać powiadomienie na znany Spółdzielni adres, który często jest inny niż wskazany w odwołaniu, które mogło być złożone wiele miesięcy przed terminem Walnego Zgromadzenia; termin 14 dniowy był sprzeczny z art. 24 §9 ustawy Prawo spółdzielcze i art. 8<sup>3</sup> ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- b) (ust. 4) dotychczasowy zapis jest sprzeczny z treścią art. 24 §5 ustawy Prawo spółdzielcze; o uchwale podtrzymującej stanowisko Rady Nadzorczej zawiadamia nie Zarząd a Walne Zgromadzenie; właściwą interpretację zapisu ustawowego przyjęto w §21 ust. 4 Statutu (analogiczne przepisy dotyczące powiadomienia o decyzji Rady Nadzorczej); treść ustępu uzupełniono o dwa zdania, które zawiera wskazany wyżej przepis ustawowy; dodano również zgodnie z art. 42 §7 ustawy Prawo spółdzielcze sposób powiadomienia (list polecony – analogicznie jak wyżej w §21 ust. 4 Statutu).

### 14. Zmiana w §23 ust. 2

Wykreślenie nazwy organu - Rady Nadzorczej jest konsekwencją logicznego układu Statutu (§21 odnosi się do RN a §22 do WZ); sześciotygodniowy termin odnosi się do zaskarżenia uchwał obu tych organów zgodnie z art. 24 §6 ust. 2 i art. 42 §7 ustawy Prawo spółdzielcze.

### 15. Zmiana w §42 ust. 1

Dopisanie na końcu zdania słów „przez wnoszącego żądanie” precyzuje, kto powinien dokonać zapłaty i przywraca przepisowi brzmienie ustawowe.

### 16. Zmiana w §57

- a) (ust. 1) w roku 2015 Marszałek Sejmu ogłosił tekst jednolity ustawy,
- b) (ust. 2 zdanie 1) na końcu zdania brak było wskazania skąd pochodzą przytaczane tam numery przepisów,
- c) (ust. 3) na końcu zdania brak było wskazania skąd pochodzą przytaczane tam numery przepisów.

### 17. Zmiana w §60

Podstawową zasadą działania Spółdzielni jest rachunek ekonomiczny, chociażby ze względu na konieczność uwzględnienia praw właścicieli lokali. Zasadę tę należy oceniać przez pryzmat uwarunkowań społecznych; pierwszeństwo członków może być brane pod uwagę jedynie w przypadku równoważności ofert najmu.

### 18. Zmiana w §61

Proponowany zapis dostosowuje brzmienie paragrafu do §4 pkt. 7 oraz do §72 ust.1 pkt. 8) Statutu; wyjątkiem od reguły jest przepis nakazujący zbycie lokalu przewidziany w §28 dla zbycia lokalu mieszkalnego po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa.

### 19. Zmiana w §64

- a) (ust. 2) zgodnie z obecnym brzmieniem art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych trzy miesiące to podstawowy termin na powiadomienie o zmianie wysokości opłat,
- b) (ust. 2<sup>1</sup>) zgodnie z obecnym brzmieniem art. 4 ust. 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – ustawodawca skrócił termin powiadomienia dla zmian spowodowanych czynnikami niezależnymi od Spółdzielni,
- c) (ust. 2<sup>2</sup>) zgodnie z obecnym brzmieniem art. 4 ust. 7 i 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- d) (ust. 3 zdanie 1) zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r.

### 20. Zmiana w §66

- a) (ust. 3) zostały zmienione kwalifikacje księgowe kosztów, czego rezultatem były zmiany w strukturze opłat – stąd dotychczasowy podział stał się anachroniczny; ponadto Spółdzielnia dotuje z przychodów



z działalności własnej, opłaty wnoszone przez członków, stąd wysokość opłat nie zawsze odzwierciedla rzeczywiste koszty działalności,

b) (ust. 4) wprowadza podstawę materialno – prawną do uchwalenia regulaminu,

#### 21. Zmiana w §68 ust. 2

Należy wykreślić zastrzeżenie ze względu na możliwość powstania uwag dotyczących ograniczania praw członka do bycia wybieranym do organów Spółdzielni. Ponadto należy podkreślić, że zapis sugeruje możliwość odstąpienia od głosowania większością głosów członków uczestniczących w danym głosowaniu, co jest sprzeczne z art.8<sup>3</sup> ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i §77 ust. 2 Statutu.

#### 22. Dopisanie §68<sup>1</sup>

Zapis jest podkreśleniem zasady, że organy wydają decyzje w formie uchwał, czyli że na każdą decyzję bez względu na fakt czy nazywa się uchwałą czy decyzją przysługuje środek odwoławczy w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### 23. Zmiana w §71 ust. 4

Dotychczasowy zapis zmieniał, bez podstawy prawnej, art. 36 ustawy Prawo spółdzielcze. Zarząd obligatoryjnie uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu, jako organ zwołujący lub ze względu na stosunek pracy. Członkowie Rady Nadzorczej nie mają tylko głosu doradczego, bo jako członkowie Spółdzielni mogą współdecydować biorąc udział w głosowaniach i dyskusjach.

#### 24. Zmiana w §72 ust. 1

a) (pkt. 14) dotychczasowy zapis sprzeczny z art. 8<sup>3</sup> ust. 10, 11, 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §75 i 76 obecnego Statutu,

b) (pkt. 18) dotychczasowy zapis w części dotyczącej regulaminu Walnego Zgromadzenia, sprzeczny z art. 35 §5 w związku z §1 ustawy Prawo spółdzielcze.

#### 25. Zmiana w §75 zdanie 1

Dotychczasowy zapis sprzeczny z art. 8<sup>3</sup> ust. 7, 10, 11, 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §76 ust. 1, 2, 3 Statutu; tryb zgłaszania projektów uchwał pod obrady Walnego Zgromadzenia został ściśle określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych; i są to przepisy bezwzględnie obowiązujące.

#### 26. Zmiana w §77 ust. 4

Dotychczasowy zapis zawierał błąd w pierwszej linijce, w numeracji ustępów (zamiast ust. 4 powinno być 3). Ponadto dotychczasowe określenie, iż 1/30 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania (tj. 18 osób) może podjąć decyzję o zbyciu nieruchomości wydaje się zbyt małym zabezpieczeniem interesów członków, jako ogółu - stąd propozycja powiększenia progu do 10% tj. ok. 100 osób.

#### 27. Skreślenie §81

Dotychczasowy zapis sprzeczny z art. 35 §5 w związku z §1 ustawy Prawo spółdzielcze.

#### 28. Zmiana w §83

a) (ust. 1 zdanie 3) dotychczasowy zapis jest wyjątkowo nieprecyzyjny; w obecnym brzmieniu trudno określić, który organ Spółdzielni jest zobowiązany do zwołania Walnego Zgromadzenia; brak też możliwości wskazania, w jakim terminie ma się odbyć to Walne; brak precyzji uniemożliwia wyciągnięcie konsekwencji w przypadku nie zwołania Walnego,

b) (ust. 3) w dotychczasowym zdaniu drugim wskazano, że kolejny wybór do Rady Nadzorczej może nastąpić po 3 latach, co wobec uprawnień Walnego Zgromadzenia, do skrócenia kadencji Rady Nadzorczej (uchwała może być podjęta jedynie w trybie zmiany Statutu w związku z brzmieniem §83 ust. 4) zapis wydaje się być zbyt szczegółowy,

c) (ust. 5) nie ma podstaw prawnych do zmuszania kandydatów, aby dokonali prezentacji na Walnym Zgromadzeniu; powinno to być jedynie dobrym obyczajem; członkowie i tak odpowiednio skwitują osobę,

która nie będzie chciała się przedstawić; ponadto dotychczasowy zapis jest właściwie martwy, ponieważ nie przewiduje sankcji za brak prezentacji.

#### 29. Zmiana w §84

Dotychczasowy zapis ust. 4 jest sprzeczny z obowiązującym ustawodawstwem. Co prawda zapis art. 56 §4 ustawy Prawo spółdzielcze przewiduje możliwość zawieszenia członka Rady Nadzorczej w jego prawach, ale jest to ściśle określony wyjątek od reguły - stąd propozycja wpisania tekstu ustawowego. Ze względu na tekst ustawy omawiający problematykę w dwóch odrębnych przepisach proponujemy uregulowanie problemu w dwóch punktach poprzez zmianę ust. 4 i dopisanie ust. 5, zachowując układ i treść ustawy.

#### 30. Zmiana w §85

W dotychczasowym zapisie brak nazwy ustawy.

#### 31. Zmiana w §86 ust. 1

a) (pkt. 11) dotychczasowy zapis jest sprzeczny z art. 50 ustawy Prawo spółdzielcze, który nadaje takie uprawnienie Radzie Nadzorczej tylko pod warunkiem, że członek Zarządu był powołany przez Walne Zgromadzenie.

b) (pkt. 16,17,18) dotychczasowy zapis w pkt. 16 jest zdezaktualizowany, ponieważ Spółdzielnia nie przydziela lokali; prerogatywy z pkt. 17 i 18 dotyczą sfery bieżącego zarządzania Spółdzielnią stąd nie mogą zawierać się w uprawnieniach Rady Nadzorczej, która spełnia w Spółdzielni funkcję nadzorczą i kontrolną,

c) (pkt. 20) lista regulaminów jest sprawą otwartą; enumeratywne wymienianie ich nazw prowadzi do problemów interpretacyjnych w przypadku różnic w nazewnictwie i w zakresie pomiędzy tymi regulaminami a zapisami Statutu stąd propozycja ujęcia uprawnień Rady Nadzorczej w kategoriach uniwersalnych.

#### 32. Zmiana w §92

Dotychczasowy zapis jest sprzeczny z art. 35 § 1 i § 5 ustawy Prawo spółdzielcze.

#### 33. Zmiana w §94

Zapis zbędny wobec zniesienia ustawowego obowiązku posiadania licencji, jako wymogu prawnego do administrowania i zarządzania mieniem powierzonym.

#### 34. Zmiana w §99

Dotychczasowy zapis jest sprzeczny z art. 35 § 1 i § 5 ustawy Prawo spółdzielcze.

#### 35. Zmiana w §104

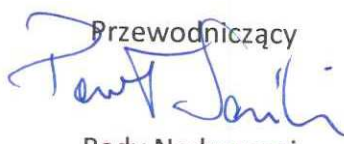
Dotychczasowy zapis jest sprzeczny z art. 35 § 3 i § 5 ustawy Prawo spółdzielcze.

#### 36. Zmiana w §106 ust. 1 pkt. 8

Rada Nadzorcza, jako organ nadzorujący i kontrolny nie zajmuje się bieżącym zarządzaniem zasobami.

#### 37. Zmiana w §107

Dotychczasowy zapis jest sprzeczny z art. 35 § 3 i § 5 ustawy Prawo spółdzielcze.

Przewodniczący  
  
Rady Nadzorczej

Prezes Zarządu



Członek Zarządu

