

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (22) 620-00-28, tel. (22) 652-32-74

PEKAO SA O WARSZAWA
NIP 525-000-98-61

nr 26 1240 6218 1111 0000 4614 4418
e-mail: kzrsm@wp.pl
www.kzrsm.pl

REGON 010016329

L.dz. ZR/ 426 /2018

Warszawa, dn. 17.04. 2018 r.

NO - nie stronę ulu i do metrażu
me w2 21/04/2018

N

S.M., „Przy Metrze” SEKRETARIAT	
dnia	17. 04. 2018
WYPŁYNEŁO	
L. dz. 2913	podpis [signature]

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Przy Metrze”
al. KEN 36 lokal U-128
02-797 Warszawa

W nawiązaniu do prowadzonej korespondencji i wymiany poglądów dotyczących projektu statutu Spółdzielni przekazujemy poniższe uwagi formalne:

W § 24 ust. 6 ze względu na treść art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należy wykreślić słowa „bez względu na ilość posiadanych udziałów”.

§ 26 pkt 9 przewiduje, że w kompetencjach Walnego Zgromadzenia mieści się podejmowanie uchwał w sprawie sprzedaży w trybie bezprzetargowym składników majątku trwałego Spółdzielni, w tym lokali mieszkalnych, usługowych, użytkowych, miejsc postojowych przez członków Rady Nadzorczej, Zarządu lub pracowników spółdzielni;

Zapis sformułowano nieprecyzyjnie, gdyż zdaje się sugerować, że każde zbycie środka trwałego, niezależnie od tego czy jest ruchomością czy nieruchomością przez Zarząd spółdzielni jest czynnością wymagającą uchwały Walnego. W praktyce sytuacje, gdzie majątek spółdzielni zbywać będą członkowie Rady Nadzorczej dotyczy jedynie czynności dokonywanych na rzecz lub w interesie członków jej zarządu. Szczególne wątpliwości budzi zakres podmiotowy, gdyby regulacja statutowa odnosiła się wyłącznie do nieruchomości, wpisywałaby się w ustawowe kompetencje Walnego Zgromadzenia, rozszerzenie jej na wszystkie środki trwałe uniemożliwia również ich likwidację, gdyż jedyną dopuszczalną formą wyzbycia się środka trwałego przez Spółdzielnię jest przetarg. Propozycja krzyżuje się również zakresowo z pkt 10, pozostając z nim w sprzeczności, gdyż obejmuje swą regulacją *contra legem* sytuacje wyłączone z zakresu decyzji Walnego na podstawie art. 54² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 27 ust. 1 w ramach normy instrukcyjnej wskazuje szczegółowo, w jakim terminie może odbyć się walne zgromadzenie, przy czym uchybienie tym wymogom co do zasady nie wpłynie na ważność podejmowanych na nim uchwał. Zapis powyższy zawsze będzie wyłączony jeżeli zaistnieje jakakolwiek ważna przyczyna na podstawie ust. 2. W ocenie Związku regulację powyższą można uznać za naruszającą ustawowe kompetencje Zarządu do zwoływania Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z treścią § 28 ust. 8 uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące majątku spółdzielni muszą szczegółowo określać zakres proponowanych zmian, wykorzystania środków oraz sposób ich realizacji. Uchwały muszą zawierać szczegółowe uzasadnienie. Wadą regulacji jest brak wyraźnego odniesienia do statutowych i ustawowych kompetencji walnego zgromadzenia, co utrudnia sprecyzowania przedmiotu powyższej regulacji. Można uznać, że w jej zakresie mieszczą się również uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania czy też o przeznaczeniu wyniku spółdzielni, wszak bezdyskusyjnie dotyczą majątku spółdzielni. Wątpliwości budzi możliwość zachowania wskazanych wymagań przy ich przyjmowaniu.

Na podstawie § 32 ust. 3 pkt 1 Walne Zgromadzenie na zgłoszony przez członka wniosek może powołać Komisję rewizyjną - w składzie od trzech do pięciu osób, której zadaniem jest przygotowanie raportu na temat dotyczący funkcjonowania spółdzielni określony uchwałą Walnego Zgromadzenia i przedstawienie go na kolejnym Walnym Zgromadzeniu. Propozycja pozostaje w oczywistej sprzeczności z art. 44 w związku z art. 38 § 2 ustawy - Prawo spółdzielcze. Należy zwrócić również uwagę, że art. 46 § 2 ustawy - Prawo spółdzielcze nie przewiduje możliwości przeniesienia do właściwości walnego zgromadzenia kompetencji obejmujących nadzór i kontrolę spółdzielni. Należy pamiętać, że co do zasady wybór komisji przez walne zgromadzenie ma na celu usprawnienie i organizację jego obrad, a nie wykonywanie uprawnień innych właściwych ustawowo organów spółdzielni.

Zgodnie z § 44 ust. 2 członek Rady Nadzorczej może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni. Regulacja powyższa jest sprzeczna z ustawową konstrukcją uprawnień rady. Przysługują one jej - jako organowi, a nie jej poszczególnym członkom. Oczywiście działając z upoważnienia rady poszczególni jej członkowie mogą wykonywać w jej imieniu określone czynności kontrolne, nie może się to jednak sprowadzać do statutowego przyznania pojedynczemu członkowi rady jej kompetencji.

§ 50 ust. 1 stanowi, że członkom Rady Nadzorczej może być wypłacane wynagrodzenie za udział w posiedzeniach rady, w formie miesięcznego ryczałtu, nie wskazuje jednak, jaki organ i na jakich zasadach ustala czy to wynagrodzenie będzie czy nie będzie wypłacane. Propozycja pozostaje w sprzeczności z treścią art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który wyraźnie mówi, że członkom rady przysługuje wynagrodzenie, o ile statut tak stanowi, czyli sformułowanie winno być kategoryczne - przysługuje bądź jest wypłacane. Uprawnienie walnego do ustalenia szczegółowych zasad wynagradzania jest błędne, gdyż jest to materia statutowa.

Kandydat na członka zarządu musi posiadać uprawnienia w zakresie zarządzania nieruchomościami, czyli w świetle obecnych regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, prowadzić działalność gospodarczą w tym zakresie, wobec likwidacji licencji zarządców nieruchomości. Należy uznać, że taki kandydat, w szczególnych przypadkach nie będzie mógł złożyć oświadczenia o braku działalności konkurencyjnej.


Kandydat ma złożyć oświadczenie o posiadania pełni praw obywatelskich. W odróżnieniu od praw człowieka, prawa obywatelskie są prawami o charakterze publicznym, pozostają bowiem w relacji między państwem, a obywatelem. Najważniejsze z nich to prawo do pracy, prawo do nauki i prawo wyborcze. Wyróżnia się także prawo polityczne i prawo ekonomiczne. Przysługują one każdemu, a system prawa nie przewiduje możliwości ich pozbawienia, więc ten punkt oświadczenia pozostaje bez znaczenia prawnego.

W przypadku woli wprowadzenia Rad Domów, jako organów spółdzielni należy uzupełnić ich katalog w art. 32 ust. 1 projektu statutu.

W zakresie wątpliwości, co do możliwości procedowania załącznika do uchwały bez jego wyłożenia, co do zasady Związek podziela poglądy wyrażone w opinii prawnej Kancelarii Adwokackiej z dnia 12.04.2018 r. Dodatkowo wskazujemy, że na podstawie art. 5 § 1 pkt 6 ustawy - Prawo spółdzielcze, zagadnienia związane z obradowaniem i podejmowaniem uchwał przez walne zgromadzenia są wyłączną materią statutową. Potwierdza to również treść art. 35 § 5 ustawy - Prawo spółdzielcze. Pogląd ten potwierdza również stanowisko wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego II CK 658/04 z dnia 21.04.2005 r.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU



Jan Sutowski