

# Uzasadnienie zmian w Statucie

**[zmiany istotne – tekst w nagłówku wyróżniony]**

## WSTEP

W związku z wynikającą z zaleceń polustracyjnych koniecznością wprowadzenia zmian w Statucie, Rada Nadzorcza opracowała niniejszy projekt nowego Statutu.

Projekt ten został sporządzony na szkieletcie dotąd obowiązującego Statutu, aby w możliwie najszerszym zakresie zachować dotychczasowy układ tekstu i numerację większości paragrafów.

W obliczu dotychczasowych losów naszej Spółdzielni, jej specyficznego charakteru oraz rosnących potrzeb naszych członków, istnieje pilna potrzeba dostosowania Statutu Spółdzielni mieszkaniowej do obowiązujących przepisów prawa oraz aktualnych realiów społecznych i gospodarczych. Nasza Spółdzielnia wyróżnia się spośród innych szczególną lokalizacją i strukturą zasobów. Zarządzamy budynkami w najlepszych lokalizacjach Warszawy, a to powoduje, że większość lokali pełni dla członków Spółdzielni funkcję inwestycyjną, zwykle nie zaspakajając ich potrzeb mieszkaniowych. W związku z tym większość członków mieszka poza zasobami Spółdzielni, a to znacząco utrudnia obsadzanie organów. Konieczne jest zatem wprowadzenie takich rozwiązań, które uwzględnią tę sytuację i pozwolą zwiększyć szanse na prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni.

Wprowadzenie proponowanych zmian uzasadnione jest koniecznością:

1. Dostosowania Statutu do przepisów prawa: w zaleceniach polustracyjnych wskazano, że przede wszystkim należy dostosować postanowienia Statutu do przepisów o sposobie obliczania wyników głosowań Walnego Zgromadzenia, przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. W trakcie prac nad zmianą Statutu uwidoczniono także inne niezgodności norm statutowych z powszechnie obowiązującym prawem. Dotyczą one w między innymi przepisów o ochronie danych osobowych, ale także regulowania sytuacji prawnej członka Spółdzielni.
2. Reagowanie na potrzeby członków: w miarę upływu czasu zmieniają się oczekiwania i potrzeby członków Spółdzielni. Przyjęcie nowego statutu umożliwi lepsze zaspokojenie tych potrzeb, poprzez wprowadzenie elastycznych rozwiązań dotyczących zarządzania, organizacji pracy, czy obsadzania organów.
3. Zwiększenie transparentności i efektywności działania: proponowane zmiany mają na celu również zwiększenie transparentności działań Spółdzielni oraz efektywności zarządzania. Przejrzyste procedury, regulacje dotyczące działania organów oraz jasno określone zasady wykonywania praw

do lokali przyczynią się do poprawy komunikacji oraz współpracy między członkami a Zarządem.

4. Wyeliminowanie dotychczasowych problemów: w ostatnich latach Spółdzielnia zmagala się z licznymi problemami. Należały do niej: trudność w osiągnięciu kworum przez Radę Nadzorczą, utrzymujący się wakat na stanowisku zastępcy prezesa czy brak kandydatów do Rad Budynków.

5. Poprawienie dotychczasowej treści Statutu pod względem redakcyjnym: wiele przepisów statutowych wymagało doprecyzowania, poprawienia błędów interpunkcyjnych i usunięcia literówek.

Podsumowując, wprowadzenie zmian w statucie spółdzielni mieszkaniowej jest niezbędne dla zapewnienia zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, lepszego dostosowania Statutu do potrzeb członków oraz zwiększenia efektywności działania Spółdzielni. Wierzymy, że proponowane zmiany przyczynią się do dalszego rozwoju Spółdzielni oraz poprawy jakości życia jej członków.

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE,** **II. WARUNKI PRZYJĘCIA NA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI**

### **1. Aktualizacja publikatorów ustaw**

#### **Zmiana:**

w § 4 i § 5 ust. 5, § 11 ust. 1, § 27 oraz w § 51 poprawia się oznaczenia tekstów jednolitych wymienionych tam ustaw na aktualne.

### **2. Przedmiot działalności Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Zachód” [dalej: Spółdzielnia] i sposób jego realizacji – zmiana redakcyjna**

#### **Zmiana w § 2:**

1) w **ust. 2** wydziela się dotychczasowe punkty jako punkt „1)”:

„1) zgodnie z *Polską Klasyfikacją Działalności zwaną w skrócie PKD: (...)*”

oraz tworzy nowy **punkt „2)”,** przez przeniesienie dotychczasowego pkt 5) z ustępu 3:

„2) *inna działalność gospodarcza związana bezpośrednio z realizacją celu Spółdzielni, o którym mowa w § 2 ust. 1.*”

2) w **ust. 3 pkt 5** otrzymuje następujące brzmienie:

„5) *dokonywanie innych czynności niezbędnych dla osiągnięcia celu, o którym mowa w § 2 ust. 1.*”

#### **Uzasadnienie**

Zmiana w § 2 jest podyktowana koniecznością wyeliminowania błędu logicznego. W dotychczasowym brzmieniu Statutu funkcjonowało sformułowanie oznaczające, że „przedmiot działalności” (cztery punkty z PKD w ust. 2) realizuje się poprzez „prowadzenie innej działalności”. Ten błąd wyeliminowano, przyjmując sformułowanie, w którym oddziela się pojęcie prowadzenia działalności, od sposobu jej prowadzenia (wyliczenia składających się nań czynności).

### **3. Nabycie członkostwa – ujednolicenie zapisów Statutu, przez przywołanie pełnych zapisów ustawowych**

#### **Zmiana:**

- 1) w § 5 ust. 1 pkt 2 dodaje się na końcu słowa „*(ekspektatywa własności)*”
- 2) § 6 otrzymuje następujące brzmienie:  
„Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:  
1) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu  
2) *nabycia ekspektatywy własności.*”

#### **Dotychczasowe brzmienie**

§ 5 ust. 1 pkt 2):

„2) *której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu*”

§ 6: „Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.”

#### **Uzasadnienie**

Dotychczas Statut niekonsekwentnie odnosił się do kwestii ekspektatywy – wymieniał ją w § 5 ust. 1 pkt 2 (choć bez przywołania samego określenia), jednocześnie w ogóle pomijał ją w ust. 6. Jeśli Statut przywołuje w jakiejś kwestii przepisy ustawy (które obowiązują niezależnie od regulacji statutowych – dlatego ta zmiana ma wyłącznie charakter redakcyjny), powinien robić to konsekwentnie.

### **4. Dostęp do rejestrów – uzupełnienie luki w katalogu podmiotów uprawnionych do dostępu**

#### **Zmiana w § 7:**

- 1) w **ust. 1** drugie zdanie otrzymuje następujące brzmienie:  
„(...) *Wgląd do tego rejestru mają osoby zatrudnione przy przetwarzaniu danych oraz członkowie i ich małżonkowie, wierzyciele członków i wierzyciele Spółdzielni, a także inne osoby upoważnione na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego.*”
- 2) w **ust. 2** zdanie drugie otrzymuje następujące brzmienie:  
„*Wgląd do tego rejestru mają osoby zatrudnione przy przetwarzaniu danych oraz członkowie (do własnych danych) i inne osoby upoważnione na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego.*”

#### **Dotychczasowe brzmienie**

§ 7 ust. 1 zdanie drugie:

„*Wgląd do tego rejestru mają osoby zatrudnione przy przetwarzaniu danych oraz członkowie i ich małżonkowie, a także wierzyciele członków i wierzyciele Spółdzielni.*”

§ 7 ust. 2 zdanie drugie:

„*Wgląd do tego rejestru mają tylko osoby zatrudnione przy przetwarzaniu danych mające upoważnienie Zarządu Spółdzielni oraz członkowie do własnych danych. Udostępnienie tego rejestru innym osobom jest możliwe tylko na mocy prawomocnych wyroków sądowych lub na żądanie uprawnionych organów państwowych.*”

#### **Uzasadnienie**

Z dotychczasowego brzmienia wynikało, że np. lustrator czy inne podmioty uprawnione na podstawie odrębnych przepisów prawa formalnie rzecz biorąc nie powinny uzyskać dostępu do rejestru, ze względu na literalne brzmienie Statutu.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### 5. Czynne prawo wyborcze – usunięcie sprzeczności z prawem i zmiany redakcyjne

##### Zmiana:

w § 8 pkt 1) otrzymuje następujące brzmienie:

*„[Członkowi Spółdzielni przysługuje:] 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z następującymi zastrzeżeniami:”*

Ponadto w **podpunktach a)-d)** dostosowuje się redakcję przepisów do powyższej zmiany pkt 1), przez dodanie słowa „**który**”. Zmienia się także redakcję podpunktów c) i d) w ten sposób, że wymienieni tam „*opiekun ustanowiony przez sąd*” oraz „*kurator*” również są uznawani za przedstawicieli ustawowych (dotychczas byli wymienieni obok przedstawicieli ustawowych).

##### Dotychczasowe brzmienie § 8 ust. 1:

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

*„1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych. W przypadku gdy:”*

##### Uzasadnienie

Z dotychczasowego brzmienia wynikało, że osoby niemające pełnej zdolności do czynności prawnych są (niezgodnie z prawem spółdzielczym) „pozbawione czynnego prawa wyborczego”. Podczas gdy osoby te mają cały czas prawo wyborcze, a „jedynie” wykonują je przez przedstawiciela.

#### 6. Prawa członków Spółdzielni – poprawienie błędów redakcyjnych i niejasnych zapisów

##### Zmiany w § 8:

1) **pkt 2)** otrzymuje następujące brzmienie:

*„2) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich przeznaczonych do wspólnego korzystania urządzeń, pomieszczeń, usług i świadczeń Spółdzielni”*

##### Dotychczasowe brzmienie pkt 2):

*„2) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń, pomieszczeń wspólnych, usług i świadczeń Spółdzielni”*

##### Uzasadnienie

Dotychczasowe brzmienie (bez zastrzeżenia o „przeznaczeniu do wspólnego korzystania”), odczytywane literalnie, oznaczało, że teoretycznie każdy członek Spółdzielni mógłby rościć sobie prawo korzystania np. z węzłów ciepłych, archiwum w biurze Spółdzielni, itp.

2) **pkt 3)** otrzymuje następujące brzmienie:

*„3) prawo **uczestniczenia** w Walnym Zgromadzeniu”*

##### Dotychczasowe brzmienie pkt 3):

*„3) prawo udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu”*

##### Uzasadnienie

Dotychczasowe sformułowanie („z głosem stanowiącym”) nie było poprawne ani czytelne (sugerując, że może istnieć na Walnym Zgromadzeniu jakiś „głos niestanowiący”). Proponowane brzmienie ujmuje w sposób możliwie najszerszy to uprawnienie członków Spółdzielni (zawiera w sobie zarówno zabieranie głosu jak i udział w głosowaniach).

3) **pkt 5) i 6)** otrzymują następujące brzmienie:

„5) prawo otrzymania kopii protokołu obrad i uchwał Walnego Zgromadzenia;

6) prawo otrzymania kopii protokołów i uchwał z obrad Rady Nadzorczej, z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych”

**Dotychczasowe brzmienie pkt 5) i 6):**

„5) prawo przeglądania protokołu obrad i uchwał Walnego Zgromadzenia z wyjątkiem spraw indywidualnych członków;

6) prawo przeglądania protokołów i uchwał z obrad Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków”

### **Uzasadnienie**

W pkt 5 skreśla się słowa „z wyjątkiem spraw indywidualnych członków”. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia zawierają zapis publicznej dyskusji, omawianej z udziałem wszystkich osób uczestniczących. Nielogicznym był zapis ograniczający dostęp do czegoś, co wcześniej mogli usłyszeć wszyscy obecni na Walnym członkowie (nawet, jeśli były to sprawy indywidualne).

Co do protokołów i uchwał Rady, to art. 8<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyraźnie stanowi, że każdy członek Spółdzielni ma prawo otrzymania „kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni” i odnosi się do całości tych dokumentów. Natomiast oczywiście musi odbywać się to zgodnie z powszechnie obowiązującymi **przepisami o ochronie danych osobowych**, w szczególnych przypadkach danych wrażliwych.

4) **pkt 8)** otrzymuje następujące brzmienie:

„8) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni w lokalu Spółdzielni, **zapoznawania się z treścią własnych akt członkowsko – mieszkaniowych**”

**Dotychczasowe brzmienie pkt 8):**

„8) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni w lokalu Spółdzielni, przeglądania własnych akt członkowsko – mieszkaniowych”

### **Uzasadnienie**

Dotychczasowe brzmienie sugerowało każdorazowy wymóg bezpośredniego udostępnienia oryginałów z akt członkowskich, które obejmują dokumenty podatne na zniszczenie, często nieodtwarzalne i wiekowe. Istotne jest natomiast, by każdy Członek Spółdzielni mógł zapoznać się z jego zawartością, np. w niektórych przypadkach wystarczające jest udostępnienie kopii.

5) w **pkt 9)** zmienia się „otrzymanie Statutu” na „otrzymanie **odpisu Statutu**”

**Dotychczasowe brzmienie pkt 9):**

„9) nieodpłatne otrzymanie Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu”

### **Uzasadnienie**

Nowy zapis powtarza dosłownie brzmienie art. 8<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6) **pkt 10)** otrzymuje następujące brzmienie:

„10) odpłatne otrzymanie kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zachowaniem przepisów prawa

*powszechnie obowiązującego”*

#### **Uzasadnienie**

Nowe brzmienie tego punktu ogranicza się do brzmienia art. 8<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zaznaczając zarazem, że udostępnianie dokumentów musi się odbywać zgodnie z obowiązującym prawem. Szczegóły procedury, w tym zasady ewentualnej odmowy, powinien opisywać stosowny regulamin udostępniania dokumentów, zgodnie z przepisami prawa.

7) w **pkt 13)** dodaje się na końcu słowa „(...) *na osobę uprawnioną do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, po spełnieniu wymagań ustawowych*”

**Dotychczasowe brzmienie pkt 13):**

*„13) prawo żądania przeniesienia własności lokalu”*

#### **Uzasadnienie**

Z dotychczasowego brzmienia nie wynikało, kto i w jakiej sytuacji może skierować „*żądanie przeniesienia własności lokalu*” (a literalna wykładania sugerowała, że teoretycznie każdy członek Spółdzielni może żądać przeniesienia własności; był to zdecydowanie zbyt daleko idący „skrót myślowy”).

8) w **pkt 14)** dodaje się na końcu słowa „*o spółdzielniach mieszkaniowych*”

**Dotychczasowe brzmienie pkt 14):**

*„14) prawo uczestniczenia w pożytkach Spółdzielni na zasadach określonych w Ustawie”*

#### **Uzasadnienie**

§ 4 Statutu wskazuje, że przez „Ustawę” w treści całego tekstu należy zawsze rozumieć ustawę z 16 września 1982 Prawo spółdzielcze. Tymczasem zasady podziału pożytków określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

9) **pkt 16)** otrzymuje następujące brzmienie:

*„16) wykonywanie innych praw określonych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa i Statucie”*

**Dotychczasowe brzmienie pkt 16):**

*„16) wykonywanie innych praw określonych w Ustawie i Statucie”*

#### **Uzasadnienie**

W pkt 16) brakowało odniesienia do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kluczowej dla członków spółdzielni mieszkaniowej. Obecny zapis uwzględnia również inne źródła prawa niż ustawa Prawo spółdzielcze.

10) dodaje się **nowy pkt 17):**

*„17) prawo do równego traktowania bez względu na zamieszkiwanie w zasobach Spółdzielni”*

#### **Uzasadnienie**

Zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego wszyscy członkowie Spółdzielni są równi wobec prawa. Proponowany zapis wskazuje, że równość ta obejmuje wszystkie aspekty, w tym również fakt zamieszkiwania w zasobach lub poza nimi.

## **7. Dane osobowe – usunięcie sprzeczności z prawem, przez ograniczenie zakresu danych**

### **Zmiana:**

**§ 9 pkt 1)** otrzymuje następujące brzmienie:

*„1) przekazać Spółdzielni w formie pisemnej aktualne dane kontaktowe oraz dane umożliwiające identyfikację, obejmujące:*

- a) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej – nazwę i siedzibę,*
- b) adres i rodzaj lokalu posiadanego w zasobach Spółdzielni,*
- c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – siedzibę oraz adres do korespondencji”*
- d) numer telefonu oraz adres e-mail*

### **Uzasadnienie**

Zmiana polega na **ograniczeniu** zakresu danych przekazywanych przez członka Spółdzielni, z uwagi na nadmiarowy charakter dotychczasowej regulacji statutowej, niezgodny z przepisami o ochronie danych osobowych.

W związku z tym z dotychczasowego brzmienia § 9 pkt 1) **usuwa się** wymóg podawania następujących danych:

- *„numer PESEL w przypadku osoby fizycznej oraz numer NIP w przypadku osoby prawnej,*
- *imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,*
- *dane osoby administrującej lokalem.”*

## **8. Obowiązki członków Spółdzielni – poprawienie błędów redakcyjnych i niejasnych zapisów**

### **Zmiany w § 9:**

- 1) w **pkt. 2)** zmienia się słowa „[przestrzegać] przepisów ustaw” na **„przepisów powszechnie obowiązującego prawa”**

### **Uzasadnienie**

Zasobów mieszkaniowych i związanych z nim obowiązków członków Spółdzielni dotyczą nie tylko wyłącznie „przepisy ustaw”, ale w niektórych przypadkach również np. rozporządzeń (zwłaszcza w kwestiach technicznych).

- 2) skreśla się dotychczasowe **pkt. 4, 7 i 11** oraz w **pkt 5** słowa obejmujące przykładowe wyliczenie [zawiadamiać] *„np. o liczbie osób zamieszkałych w danym lokalu lub o zmianie przeznaczenia lokalu (części lokalu)”*

**Dotychczasowe brzmienie pkt. 4), 7) i 11):**

- „4) nie dokonywać zmiany przeznaczenia zajmowanego lokalu lub jego części bez uprzedniej pisemnej zgody Zarządu”*
- „7) pokryć koszty związane z przeniesieniem (wyodrębnieniem) własności lokalu”*
- „11) uzyskać zgodę Spółdzielni na najem lokalu przez osoby trzecie na cele inne niż mieszkalne”*

### **Uzasadnienie**

Wymienione w tych punktach obowiązki dotyczą tylko spółdzielczych praw własnościowych do lokalu – a cały paragraf odnosi się do obowiązków wszystkich członków Spółdzielni, czyli również właścicieli lokali wyodrębnionych. Zapisy z punktów 7) i 11) znajdują się w części dotyczącej tego rodzaju prawa do lokalu, gdzie zamieszczono przepisy ustawy.

- 3) dotychczasowy **pkt 8)** otrzymuje następujące brzmienie:

6) udostępnić na żądanie Spółdzielni zajmowany lokal celem przeprowadzenia remontu, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, konserwacji oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania (po wcześniejszym uzgodnieniu terminu) lub usunięcia awarii”

oraz dodaje się po nim nowy **punkt 7**:

„7) współdziałać ze Spółdzielnią w odczycie i zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania urządzeń pomiarowych oraz w dążeniu do unikania sytuacji zagrożenia awarią”

**Dotychczasowe brzmienie pkt. 8):**

„8) udostępnić na żądanie Spółdzielni zajmowany lokal celem przeprowadzenia remontu, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, odczytu urządzeń pomiarowych, konserwacji oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania (po wcześniejszym uzgodnieniu terminu), usunięcia awarii oraz w sytuacji zagrożenia awarią”

**Uzasadnienie**

Punkt 7 uzupełniony zostaje o zapis dotyczący „zapewnienia prawidłowego działania” urządzeń pomiarowych, natomiast usuwa się z niego niedookreślone pojęcie „sytuacji zagrożenia awarią”, które zgodnie z obowiązującym prawem nie stanowi podstawy przymusowego udostępnienia lokalu (jakkolwiek bardzo byłoby to pożądane, założeniem aktualizacji Statutu jest doprowadzenie go do zgodności z prawem).

4) w dotychczasowym **pkt. 9) (nowy pkt. 8)** zmienia się słowa [utrzymywać lokal w należyłym stanie oraz korzystać z niego w sposób zgodny] „z normami zachowania społecznego” na „z **zasadami współżycia społecznego**”

**Uzasadnienie**

„Normy zachowania społecznego” nie są pojęciem zdefiniowanym w doktrynie prawa ani orzecznictwie. W związku z tym zastępuje się je określeniem „zasady współżycia społecznego”, którego treść nie budzi istotnych wątpliwości na gruncie prawa cywilnego.

5) dotychczasowy **pkt 10)** zostaje wyodrębniony jako nowy ust. 2 i otrzymuje następujące brzmienie: „*Remonty lokalu oraz prace wpływające na estetykę budynku wymagają uzyskania zgody Zarządu oraz odpowiednich organów, urzędów lub instytucji wskazanych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa.*”

**Dotychczasowe brzmienie pkt 10):**

„10) uzyskać zgodę Spółdzielni na wszelkie zmiany architektoniczno-konstrukcyjne w lokalu i zmiany elewacji zewnętrznej (w tym kolorystyki)”

**Uzasadnienie**

Punkt ten fałszywie sugerował dotychczas, że np. zmiany elewacji zewnętrznej mogą być co do zasady dopuszczalne. Tymczasem powinno wynikać jasno z samego brzmienia Statutu, że stanowią coś możliwego tylko w wyjątkowych okolicznościach.

6) skreśla się dotychczasowy **pkt 12)**

**Dotychczasowe brzmienie pkt. 12):**

„12) zawiadomić niezwłocznie na piśmie Spółdzielnię o zmianie miejsca zamieszkania i podać aktualny adres do korespondencji. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni znany Spółdzielni adres listem poleconym albo za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, a nie odebraną – uważa się za doręczoną.”

## Uzasadnienie

Punkt 12) skreśla się w związku ze zmianami przepisów i nowymi regulacjami dotyczącymi relacji „przedsiębiorcy” (Spółdzielnia) z „konsumentami” (członkowie Spółdzielni). Zawarta tu regulacja (czyli tzw. „fikcja doręczenia”), choć byłaby bardzo wygodna dla Spółdzielni, to nie będzie obecnie wywoływała jakichkolwiek skutków prawnych. Natomiast zapisy o konieczności podania danych kontaktowych już znajdują się w pkt 1).

## 9. Obowiązki w sprawach technicznych – dwa paragrafy przeniesione z rozdziału XIII

### Zmiana:

- 1) dotychczasowy § 77 przenosi się jako nowe ustępy 3. i 4. w § 9, natomiast dotychczasowy § 81 przenosi się jako nowy § 9<sup>1</sup>.
- 2) Ponadto w dotychczasowym w § 77 w **ust. 1** zmienia się słowa „odnośnie do napraw” na „w zakresie napraw” (zmiana redakcyjna), a w **ust. 2** skreśla się słowa „wewnątrz lokalu”.

### Dotychczasowe brzmienie § 77 ust. 1 i 2:

1. *Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni odnośnie do napraw wewnątrz lokali określa stosowny Regulamin.*
2. *Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy właściciela bądź Najemcy lokalu lub osób z nim zamieszkanych obciąża właściciela bądź najemcę lokalu.”*

## Uzasadnienie

Rozdział XIII, gdzie dotychczas znajdowały się te dwa paragrafy, zatytułowany jest „Opłaty związane z prawem do lokalu”. Wszystkie znajdujące się tam przepisy dotyczą kwestii księgowych i nie mają żadnego związku z zagadnieniami remontowo-technicznymi. Natomiast § 77 i § 81 opisują obowiązki członków Spółdzielni w związku z awariami i remontami, co odpowiada zakresem pozostałej treści rozdziału III „Prawa i obowiązki członka Spółdzielni”.

Ponadto obciążenie kosztami napraw dotyczy przede wszystkim szkód powstałych poza lokalem, w częściach wspólnych, a nie tylko „wewnątrz lokalu”, stąd konieczność zmiany w § 77 ust. 2

## IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

### 10. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze – zmiana niejasnego zapisu oraz usunięcie błędu logicznego

#### Zmiana w § 10:

- 3) **ust. 6** otrzymuje następujące brzmienie:  
*„Jeżeli członek nie wniósł odwołania w terminie bez swojej winy, w ciągu 3 miesięcy od upływu terminu organ odwoławczy na wniosek członka może postanowić o przywróceniu terminu.”*
- 4) **ust. 7** otrzymuje następujące brzmienie:  
*„Warunkiem przywrócenia terminu jest złożenie wniosku z podaniem okoliczności uchybienia terminowi oraz równoczesne złożenie odwołania.”*

#### Dotychczasowe brzmienie § 10 ust. 6 i 7:

6. *Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkową okolicznością.*
7. *Jeżeli uchybienie terminu przez członka nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów*

*Spółdzielni, wnioski członków winny być rozpatrzone niezależnie od upływu w/w terminów.”*

### **Uzasadnienie**

Ustęp 6. posługiwał do tej pory się określeniem „*wyjatkowych okoliczności*”, które jest niejasne i nigdzie niezdefiniowane. Nowe brzmienie ust. 6 i 7 nawiązuje do znanej np. procedurze cywilnej instytucji przywrócenia terminu i „*niezawinionych okoliczności*”, co ułatwi ewentualne stosowanie tego przepisu.

Natomiast dotychczasowe brzmienie ust. 7, zgodnie z którym, jeśli uchybienie nastąpiłoby „*z przyczyn leżących po stronie organów Spółdzielni*”, to wówczas żaden termin na wniesienie odwołania nie rozpoczyna biegu terminu (jedyne przypadki, jakie można sobie tu wyobrazić, to brak dostarczenia pisma członkowi lub brak pouczenia o prawie do odwołania – co rodzi skutki, jak podano powyżej) – zatem przepis ten jest zbędny i może wprowadzać w błąd.

## **VI. USTANIE CZŁONKOSTWA**

### **11. Ustanie członkostwa – poprawka redakcyjna oraz uzupełnienie brakujących przesłanek**

#### **Zmiana:**

§ 13 otrzymuje następujące brzmienie:

*„Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:*

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;*
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,*
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,*
- 4) śmierci członka,*
- 5) ustania bytu osoby prawnej,*
- 6) następnego dnia po upływie miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy Członek Spółdzielni wystąpi ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie,*
- 7) w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.”*

Ponadto w § 14 ust. 2 zmienia się słowa [Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem] „*od dnia jej ustania*” na „*od dnia ustania jej bytu prawnego*”

#### **Dotychczasowe brzmienie § 13:**

*„Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:*

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;*
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;*
- 3) śmierci członka;*
- 4) ustania osoby prawnej.”*

### **Uzasadnienie**

W § 13 brakowało trzech przesłanek ustania członkostwa, w tym możliwości rezygnacji (skoro Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem członków, to możliwe jest również zrezygnowanie z przynależności do niej). Natomiast sformułowanie „ustanie bytu osoby prawnej” jest bardziej czytelnym określeniem niż „ustanie osoby prawnej”.

## **VII.-VIII. PRAWA DO LOKALU**

### **12. Rozdział VII-VIII – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności – uzupełnienie zapisów i zmiany redakcyjne**

**Zmiana:** w rozdziale VII skreśla się dotychczasowe paragrafy od 15 do 21 i na ich miejsce dodaje **nowe paragrafy 15-21<sup>4</sup>**

natomiast w rozdziale VIII skreśla się § 22 i dodaje **nowe paragrafy 22-24**

Wprowadzono nową redakcję przepisów o prawach do lokali. Dotychczasowa redakcja powtarzała przepisy ustawy w sposób bardziej wybiórczy i mniej uporządkowany. Wychodząc naprzeciw potrzebom członków Spółdzielni, którzy często mają dostęp wyłącznie do Statutu, uzupełniono i przeredagowano regulację praw do lokali, **w ślad za ustawą, bez zmian merytorycznych.**

Zapisy rozdziału VII dotyczą m.in. definicji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, sposobów jego nabycia oraz sytuacji, której prawo to należy do kilku osób. Opisana jest tam również procedura przekształcenia tego prawa w prawo odrębnej własności, na wniosek osoby uprawnionej. Natomiast w rozdziale VIII znajdują się m.in. zapisy o prawie właściciela lokalu wyodrębnionego do przyjęcia w poczet Spółdzielni, a także o jego obowiązkach, związanych z ponoszeniem opłat.

## **IX. PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU**

### **13. Lokale użytkowe – usunięcie zbędnych zapisów**

**Zmiana:**

skreśla się § 23, § 24 oraz § 25

**Dotychczasowe brzmienie**

§ 23: „Lokale użytkowe i garaże mogą być udostępniane przez Spółdzielnię do używania na podstawie:

- 1) umowy najmu;
- 2) prawa odrębnej własności.

§ 24: „Lokale użytkowe mogą być wynajmowane członkom oraz innym osobom fizycznym i prawnym na podstawie umów cywilnoprawnych. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.”

**Uzasadnienie**

Cały rozdział IX wymagał kompleksowego przeredagowania. § 23 oraz § 24 zdanie pierwsze stwierdzały fakty powszechnie znane i nie tworzyły żadnej nowej normy prawnej. Natomiast § 24 zdanie drugie nakładał nieskuteczny prawnie obowiązek zachowania określonej formy umowy najmu, która w praktyce gospodarczej i tak jest jedyną stosowaną.

§ 25 zawierał powtórzenie regulacji dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które już znajdują się w nowym § 18 i § 21<sup>4</sup>.

## **X. NAJEM LOKALI**

### **14. Lokale wolne w sensie prawnym – zmiany redakcyjne i usunięcie zbędnych zapisów**

**Zmiana:**

- 1) zmienia się tytuł rozdziału z „Najem lokali wolnych w sensie prawnym” na „Najem lokali”,

- 2) w dotychczasowym § 26 (obecnie § 25) skreśla się **ust. 2**, natomiast **ust. 1** otrzymuje następujące brzmienie: „1. Spółdzielnia może wynajmować lokale wolne w sensie prawnym tj. takie, do których żadnej osobie **trzeciej** nie przysługuje tytuł prawny **oraz nie są zgłaszane wobec nich roszczenia osób trzecich**”.
- 3) skreśla się § 28

### **Dotychczasowe brzmienie**

§ 26:

„1. Spółdzielnia może wynajmować lokale wolne w sensie prawnym tj. takie, do których żadnej osobie nie przysługuje tytuł prawny.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.”

§ 28: „Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.”

### **Uzasadnienie**

Z dotychczasowego brzmienia § 26 ust. 1 formalnie wynikało, że Spółdzielnia nie może wynajmować żadnego lokalu, bo do każdego lokalu „komuś” (tzn. samej Spółdzielni) „przysługuje tytuł prawny” – dlatego należało zaznaczyć, że chodzi o „osoby trzecie”.

Skreślony ust. 2 stwierdzał, że lokale mogą być wynajmowane członkom Spółdzielni oraz nie-członkom – czyli w praktyce po prostu każdemu. Nie wprowadzał żadnej nowej treści i w takim brzmieniu był zbyteczny.

§ 28, mówiący o wymogu zgody Walnego Zgromadzenia na „zmianę tytułu prawnego” prawdopodobnie miał się odnosić do ewentualnej sprzedaży lokali Spółdzielni – ale w takim razie jest on zbędny, bo dokładnie tę samą kwestię reguluje już § 33 ust. 1 pkt 7), zgodnie z którym zbycie lokalu wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Poza tym sposób sformułowania § 28 powodował, że zgodnie z jego literalną wykładnią, zgody Walnego w formie uchwały wymagałaby też np. zmiana umowy z najmu na dzierżawę (bo formalnie to również oznacza „zmianę tytułu prawnego”).

## **XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **15. Zasady wyboru członków organów II – usunięcie wewnętrznych sprzeczności Statutu**

#### **Zmiana:**

w § 29 skreśla się **ust. 2, ust. 5.** oraz **ust. 6** (wraz ze zmianą numeracji)

#### **Dotychczasowe brzmienie § 29 ust. 2, 5 i 6:**

„2. Członkami organów, o których mowa w ust. 1 mogą być tylko członkowie Spółdzielni, z tym, że w Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział wszyscy członkowie Spółdzielni i osoby upoważnione przez członków Spółdzielni będących osobami prawnymi.”

„5. Członkowie organów Spółdzielni wybierani są zwykłą większością głosów (więcej „za” niż „przeciw”).

6. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku równej liczby głosów uzyskanych przez kilku kandydatów, przeprowadza się na tym samym Walnym Zgromadzeniu ponowne głosowanie na tych kandydatów.”

## Uzasadnienie

Ustępy 2, 5, i 6 powodowały wewnętrzną sprzeczność Statutu z innymi regulacjami:

ad ust. 2 – członkami organów mogą być nie tylko członkowie Spółdzielni (np. § 54 ust. – Prezes Zarządu, § 46 ust. 5 – pełnomocnicy osób prawnych w Radzie Nadzorczej); ponadto kwestia osób uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu była już określona w § 31 (więc mieliśmy tu zbędne powtórzenie),

ad ust. 5 – nie wszyscy członkowie organów wybierani są zwykłą większością głosów, np. członkowie Rady Nadzorczej wybierani są bezwzględną większością głosów (§ 46 ust. 2),

ad ust. 6 – drugie zdanie stanowi dosłowne, zbędne powtórzenie zdania, które już jest w Statucie, w części poświęconej Radzie Nadzorczej (§ 46 ust. 2). Natomiast zdanie pierwsze jest sprzeczne chociażby z § 46 ust. 2 (wymóg bezwzględnej większości dla kandydatów do Rady Nadzorczej).

W celu uniknięcia tego typu sprzeczności, zasady wyboru poszczególnych organów powinny być **określone w tych częściach Statutu**, które są poświęcone danym organom.

## 16. **Zasady wyboru członków organów I** – usunięcie zapisów sprzecznych z prawem

### Zmiana:

w § 29 w ust. 3 skreśla się zdanie drugie i trzecie

**Dotychczasowe brzmienie** zdań drugiego i trzeciego w § 29 ust. 3:

*„Osoby kandydujące do Rady Nadzorczej i Rady Budynku zobowiązani są poinformować obecnych uczestników, czy pozostają w sporze sądowym ze Spółdzielnią i czego ten spór dotyczy oraz czy są wobec Spółdzielni zadłużeni. Jeśli nie przedstawią takiej informacji lub nie będzie ona odpowiadać stanowi faktycznemu, Zarząd jest uprawniony do przedstawienia tych informacji.”*

### Uzasadnienie

Podawanie przez Zarząd publicznie informacji o zadłużeniu kandydatów stanowiłoby naruszenie aktualnych przepisów o ochronie danych osobowych. Ponadto przepis ten w ostatnich latach pozostawał całkowicie martwy – takich informacji nie podawali ani sami kandydaci do Rady Nadzorczej, ani Zarząd i zgodnie z prawem nie jest możliwe jego wyegzekwowanie (ani wprowadzenie jakichkolwiek sankcji). Nie było też jasne, na jaki dzień i moment powinny być to aktualne informacje (na dzień zgłoszenia, głosowania czy jeszcze inny). Natomiast co do wyborów do Rady Budynku, to dodatkowo najczęściej odbywają się one w ogóle bez udziału Zarządu. Zapis dotyczący obowiązku informowania o ewentualnym sporze sądowym został przeniesiony do § 46 ust. 8, który dotyczy właśnie wyboru do Rady Nadzorczej.

## 17. **Zasady wyboru członków organów III** – regulaminy oraz zmiany redakcyjne

### Zmiana:

w § 29 dotychczasowy ust. 4 zdanie pierwsze oraz ust. 7 otrzymują następujące brzmienie:

*„4. Wybory do **wybieralnych** organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.”,*

*„7. Szczegółowy sposób **przeprowadzania wyborów do wybieralnych** organów **mogą** określać stosowne regulaminy Spółdzielni”.*

**Dotychczasowe brzmienie** § 29 ust. 4 zdanie pierwsze i ust. 7:

*„4. Wybory do organów Spółdzielni (z wyjątkiem Walnego Zgromadzenia) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.”*

7. Szczegółowy sposób wyboru kandydatów do poszczególnych organów (z wyjątkiem Walnego Zgromadzenia) określają stosowne regulaminy Spółdzielni.”

### **Uzasadnienie**

Zmiana w ust. 4 ma charakter redakcyjny, ponieważ do Walnego Zgromadzenia nie są przeprowadzane wybory (przeprowadza się je do organów samego Walnego Zgromadzenia, co reguluje § 38).

Co do zmiany w ust. 7, to narzucał on konieczność stworzenia regulaminów wyboru do każdego organu, podczas gdy np. zasady wyboru do Rady Nadzorczej mogą być w całości określone w Statucie. Nowy zapis pozostawia decyzje w tym zakresie członkom Spółdzielni.

## **1. WALNE ZGROMADZENIE**

### **18. Dodanie nagłówków, w celu zwiększenia czytelności Statutu**

#### **Zmiana:**

dodaje się następujące nagłówki: „Przepisy ogólne” (przed § 30), „Zwoływanie Walnego Zgromadzenia” (przed § 34), „Podejmowanie uchwał” (przed § 36), „Przebieg obrad” (przed § 36<sup>1</sup>) oraz „Zaskarżanie uchwał” (przed § 44).

Ponadto, w celu dopasowania układu treści do podziału tekstu, przenosi się dotychczasowy § 44 przed § 43 oraz dotychczasowy § 37 jako § 40<sup>1</sup>.

#### **Uzasadnienie**

Część Statutu poświęcona Walnemu Zgromadzeniu jest tym fragmentem, z którego najczęściej korzystają członkowie Spółdzielni. Zatem w projekcie zaproponowano zredagowanie niniejszego podrozdziału w taki sposób, aby ułatwić korzystanie z niego jak największemu gronu czytelników.

### **19. Pełnomocnictwo na Walne Zgromadzenie – określenie zawartości**

#### **Zmiana w § 31:**

- 1) w **ust. 2** skreśla się słowa [pełnomocnictwo powinno być] „złożone przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia”
- 2) zdanie pierwsze w **ust. 3** otrzymuje następujące brzmienie:  
„Pełnomocnictwo powinno zawierać: imię i nazwisko osoby udzielającej pełnomocnictwa, dokładny adres lokalu, z którym związane jest jej prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz imię, nazwisko i adres pełnomocnika.”

#### **Dotychczasowe brzmienie § 31 ust. 3 zdanie pierwsze:**

„Pełnomocnictwo powinno zawierać: imię, nazwisko, dokładny adres i numer członkowski osoby udzielającej pełnomocnictwo oraz imię, nazwisko i numer dowodu osobistego lub paszportu pełnomocnika.”

#### **Uzasadnienie**

Zgodnie z ustawą pełnomocnictwo może być złożone również po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia i dotychczas taka też była wieloletnia praktyka w Spółdzielni. W związku z tym proponuje się brzmienie przepisu zgodne z ustawą, która nie dopuszcza takich ograniczeń.

Zmiana dostosowuje też zapis o pełnomocnictwie do aktualnych przepisów o przetwarzaniu danych osobowych oraz do wzorów stosowanych w Spółdzielni. W tym uwzględnia fakt, że prawie nikt nie używa na co dzień i nie zna swojego numeru członkowskiego. Natomiast odnośnie danych

pełnomocnika, to informacją potrzebną Spółdzielni jest jego adresu zamieszkania (np. w razie ewentualnej korespondencji).

## **20. Walne Zgromadzenie, przepisy ogólne – poprawki redakcyjne**

### **Zmiany w § 31:**

- 1) w **ust. 1** skreśla się słowa „z głosem decydującym”
- 2) w **ust. 4** zastępuje się słowo „mogą [być reprezentowane]” słowem „są [reprezentowane]”
- 3) **ust. 5 zdanie drugie** otrzymuje następujące brzmienie: „Członek ma prawo do korzystania, na własny koszt, z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu”
- 4) w dotychczasowym **ust. 6** w zdaniu trzecim dodaje się słowo „taki” po słowie „Pełnomocnik”

### **Dotychczasowe brzmienie § 31 ust. 1, 4, 5 i ust. 6:**

*„1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem decydującym wszyscy członkowie Spółdzielni.*

*4. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności oraz osoby małoletnie mogą być reprezentowane na Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.*

*5. Członek ma prawo do korzystania, na własny koszt, z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.*

*6. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik ten może być wybrany jako członek Rady Nadzorczej. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.”*

### **Uzasadnienie**

Ad 1) – „głos decydujący” jest to pojęcie niezrozumiałe, nieznane ustawie

Ad 2) – jest to obowiązek prawny, nie ma innej możliwości reprezentacji wskazanych tam kategorii osób

Ad 3) – jest to zakaz ustawowy. Natomiast dotychczasowe brzmienie ustępu było na tyle źle sformułowane, że nie wynikało z niego jasno, czy chodzi o zakaz zabierania głosu tylko przez tychże ekspertów, czy również samych członków, jeśli z takiej pomocy korzystają.

Ad 4) – zmiany dokonuje się, by było jasne, że w całym ustępie chodzi o pełnomocnika osób prawnych, a nie osób fizycznych.

## **21. Walne Zgromadzenie, przepisy ogólne – uzupełnienie brakujących przepisów ustawowych**

### **Zmiana:**

w § 31 dodaje się nowe ust. 6 i 7 (a dotychczasowy ust. 6 otrzymuje nr 8):

*„6. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.*

*7. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.”*

### **Uzasadnienie**

Są to kluczowe zapisy ustawowe, istotne dla poprawnego przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia (art. 36 § 5 i 6 ustawy Prawo spółdzielcze), których do tej pory nie zamieszczono w Statucie; zacytowano je w dosłownym, ustawowym brzmieniu.

## **22. Inne osoby uczestniczące w Walnym Zgromadzeniu – zmiana redakcyjna**

### **Zmiana:**

w § 32 ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie:

*„2. W posiedzeniu Walnego Zgromadzenia mogą brać udział wskazane przez Zarząd osoby sprawujące obsługę obrad.”*

**Dotychczasowe brzmienie § 32 ust. 2:**

*„2. W posiedzeniu Walnego Zgromadzenia mogą uczestniczyć z głosem doradczym inne osoby zgłoszone przez Zarząd.”*

### **Uzasadnienie**

W pierwotnym brzmieniu Statut posługiwał się niejasnym, niezdefiniowanym „głosem doradczym”. Doprecyzowano więc, że ustęp ten odnosi się do obsługi technicznej Walnego Zgromadzenia. Natomiast osoby takie jak np. biegły rewident, obsługa prawna, Główny Księgowy, itp. uczestniczą na podstawie § 40 ust 2 i mogą referować konkretne sprawy, jako „osoba oddelegowana przez organ”.

## **23. Kompetencje Walnego Zgromadzenia – uzupełnienie dwóch brakujących zapisów oraz poprawienie niejasnego zapisu**

### **Zmiana w § 33:**

1) w **ust. 1 pkt 8)** otrzymuje brzmienie:

*„8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych i społecznych oraz występowania z nich”*

2) w **ust. 1 pkt 14)** otrzymuje następujące brzmienie:

*„14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegatów na zjazd przedkongresowy Kongresu Spółdzielczości”*

3) **ust. 2** otrzymuje następujące brzmienie:

*„Przeniesienie własności lokalu na osobę uprawnioną do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia”.*

**Dotychczasowe brzmienie § 33 ust. 1 pkt 8) i pkt 14) oraz ust. 2:**

*„8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich”*

*„14) wybór Delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz na Kongres Spółdzielczości”*

*„2. Postanowienia ust. 1 pkt. 7) [wymóg zgody Walnego Zgromadzenia na zbycie nieruchomości] nie stosuje się w przypadku przenoszenia własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, dokonanych w celu realizacji postanowień Statutu.”*

### **Uzasadnienie**

Ad 1) i 2) Zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze, o członkostwie Spółdzielni w organizacjach gospodarczych decyduje Walne Zgromadzenia. Natomiast o członkostwie w organizacjach społecznych (art. 46 § 1 pkt 4) ustawy) – Rada Nadzorcza, chyba że Statut stanowi inaczej (§ 2 ustawy). Tymczasem w naszej Spółdzielni ta druga kwestia nie była w ogóle uregulowana. Proponuje się w związku z tym, by całość kompetencji w tym obszarze powierzyć jednemu organowi, tj. Walnemu Zgromadzeniu.

Ponadto Walne Zgromadzenie wybiera delegatów nie na „Kongres Spółdzielczości”, tylko

właśnie na zjazdy przedkongresowe (które dopiero wybierają delegatów na sam Kongres); dotychczasowy zapis był zbyt daleko idącym skrótem myślowym.

Ad 3) Z dotychczasowego brzmienia ustępu wynikało, że zwolnione z wymogu zgody Walnego Zgromadzenia jest przenoszenie własności w celu realizacji jakichś niesprecyzowanych bliżej „postanowień Statutu”. Zapewne od początku chodziło o czynności związane z przekształceniem praw spółdzielczych w odrębną własność, ale taki sens nie wynikał wcale ze sposobu redakcji przepisu, a ponadto ustęp pomijał lokale użytkowe.

#### **24. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu – określenie wymagań co do zawiadomień**

##### **Zmiana:**

w § 35 ust. 1 skreśla się ostatnie zdanie i dodaje nowe, w następującym brzmieniu:

*„Zawiadomienia dokonuje się co najmniej poprzez wywieszenie go w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.”*

**Dotychczasowe brzmienie § 35 ust. 1 ostatnie zdanie:**

*„1. (...) Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu zostaje również umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.”*

##### **Uzasadnienie**

Z dotychczasowego brzmienia Statutu nie wynikało wprost, w jaki sposób członkowie Spółdzielni powinni być powiadamiani o Walnym Zgromadzeniu, by zawiadomienie było skuteczne prawnie. Zmiana precyzuje tę kwestię, dopuszczając jednocześnie możliwość dodatkowych, uzupełniających sposobów powiadamiania („*dokonuje się co najmniej poprzez*”), w tym np. powiadamianie drogą elektroniczną.

#### **25. Termin wykładania sprawozdań oraz wykładanie poprawek – określenie terminów oraz uzupełnienie brakujących zapisów**

##### **Zmiana:**

w § 35 ust. 3 i 5 otrzymują następujące brzmienie:

*„3. Projekty uchwał powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, jednakże w miarę możliwości Zarząd powinien dążyć do tego, by pochodzące od niego projekty uchwał wykladać na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Sprawozdania będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia powinny być wykładane wraz z ewentualnym badaniem biegłego rewidenta **na 21 dni** przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Wyłożenia dokonuje w biurze Spółdzielni oraz na jej stronie internetowej.”*

*5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenia obejmujące poprawki Spółdzielnia publikuje (z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych) na stronie internetowej (w części dla członków) niezwłocznie, najpóźniej w przeddzień Walnego Zgromadzenia.”*

**Dotychczasowe brzmienie § 35 ust. 3 i 5:**

*„3. Projekty uchwał powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.”*

*„5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.”*

## Uzasadnienie

Członkowie Spółdzielni mają prawo składać projekty uchwał w terminie 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Jednak w obecnym brzmieniu przepisów mogli być zmuszeni do ich przygotowania, nie znając sprawozdań Spółdzielni (w tym finansowego czy Zarządu), mogących mieć kluczowy wpływ na składane uchwały. Zmiana zmierza do wyeliminowania takich sytuacji.

Ponadto dotychczas brakowało zapisów o wykładaniu zgłoszonych poprawek do uchwał, co w sposób niezrozumiały różnicowało sytuację uchwał i poprawek do nich, a same poprawki (choć mogły fundamentalnie zmieniać treść uchwał), były zaskoczeniem dla wszystkich członków Spółdzielni, którzy dowiadawali się o nich dopiero na Walnym Zgromadzeniu.

## 26. Zmiana kolejności punktów porządku obrad – uzupełnienie zapisów

### Zmiana:

w § 36 ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie:

*„2. Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów może przegłosować skreślenie z porządku obrad określonych spraw lub zmianę kolejności rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, przy czym głosowanie absolutorium członka Zarządu musi następować po rozpatrzeniu sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, natomiast głosowanie nad sposobem przeznaczenia nadwyżki musi następować po przyjęciu sprawozdania finansowego.”*

**Dotychczasowe brzmienie § 36 ust. 2:**

*„2. Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów może przegłosować skreślenie z porządku obrad określonych spraw lub zmianę kolejności rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad jeżeli nie narusza to praw członków.”*

## Uzasadnienie

Statut pozostawia możliwość zmiany kolejności i skreślenia punktów porządku obrad, zgodnie z dotychczasową, wieloletnią praktyką Walnych Zgromadzeń. Pierwsza część dodanego zdania, dotycząca Zarządu, stanowi przeniesiony bez zmian fragment obowiązującego Regulaminu Walnego Zgromadzenia. Dodany fragment zastępuje wcześniejszą końcową część przepisu, której nie dało się logicznie pogodzić z możliwością skreślenia punktów (zapis o „nienaruszaniu praw członków” był czysto ocenny i w teorii powinien wykluczać możliwość dokonywania jakichkolwiek skreśleń; jeśli miałby dotyczyć np. kwestii odwołań od uchwał w sprawie wykreślenia członków Spółdzielni, to obecnie takie uchwały nie są już podejmowane).

## 27. Podjęcie uchwał przez Walne Zgromadzenie – realizacja wniosku z lustracji za lata 2019-2021

### Zmiana

w § 36 w celu realizacji wniosku polustracyjnego:

1) w ust. 3 dodaje się na końcu zdania pierwszego słowa „**podczas głosowania**” oraz skreśla się **zdanie drugie**, w związku z czym ust. 3 otrzymuje następujące brzmienie:

*„3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu **podczas głosowania**.”*

2) skreśla się **ust. 4**.

**Dotychczasowe brzmienie § 36 ust. 3 zdanie drugie oraz ust. 4:**

*„3. (...) Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się*

*tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.”*

*„4. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają większości kwalifikowanej.”*

### **Uzasadnienie**

List polustracyjny z ostatniej lustracji pełnej Spółdzielni jako pierwszy wniosek formułuje zalecenie, by „dostosować postanowienia Statutu dotyczące głosowania na Walnym Zgromadzeniu do pełnej zgodności z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”. W treści listu (str. 3) doprecyzowano, że zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust. 9 tej ustawy „uchwała jest podjęta, jeśli opowiedziała się za nią większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu, tj. **głosów „za” jest więcej niż głosów „przeciw” i wstrzymujących się**” (tzw. **większość bezwzględna**).

Tymczasem zapisy naszego Statutu przewidywały liczenie tylko głosów „za” i „przeciw”, bez głosów wstrzymujących się (tzw. **większość zwykła**). Walne Zgromadzenie w roku 2023 uchwałą uznało zalecenia polustracyjne za zasadne, co obliguje Radę Nadzorczą do przygotowania projektu zmiany Statutu oraz jest bezpośrednim i najważniejszym powodem złożenia całego projektu uchwały.

Zmiana polega na dostosowaniu Statutu przez usunięcie błędnych zapisów i **powtórzenie treści ustawy**.

## **28. Podejmowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie – poprawki redakcyjne**

### **Zmiana w § 36:**

- 1) w dotychczasowym **ust. 6** skreśla się słowa „lub w ich [Walnych Zgromadzeń] częściach”
- 2) w dotychczasowym **ust. 7** dodaje się na końcu zdanie „z zastrzeżeniem ust. 7 poniżej.”
- 3) dotychczasowy **ust. 8** otrzymuje następujące brzmienie:  
„Głosowanie tajne **przeprowadza się** w następujących przypadkach (...)”.

### **Dotychczasowe brzmienie § 36 ust. 6, 7 i 8:**

*„6. Uchwała o likwidacji Spółdzielni wymaga głosowania przez co najmniej 1/2 ilości członków Spółdzielni i wymaga 3/4 głosów oddanych za uchwałą w głosowaniach na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach lub ich częściach w odstępie co najmniej 2 tygodni.*

*7. Głosowania są jawne.*

*8. Głosowanie tajne zarządza prowadzący Walne Zgromadzenie w następujących przypadkach (...)”*

### **Uzasadnienie**

Ad 1) Statut Spółdzielni nie dopuszcza i nie przewiduje podziału Walnego Zgromadzenia na części. Zaś jeśli ustęp miał dotyczyć zarządzenia ewentualnych przerw w obradach Walnego, to zebranie po przerwie jest nadal „tym samym Walnym” – więc fragment ten i tak był zbyteczny.

Ad 2) Ustęp (który wylicza przypadki głosowań tajnych) już istnieje, ale brakowało do niego odniesienia w ust. 7.

Ad 3) Przeprowadzenie tajnego głosowania, w określonych dalej w Statucie obligatoryjnych przypadkach, nie powinno być uzależnione od aktywności Przewodniczącego, tylko następować automatycznie.

## **29. Uzupełnienie Statutu o te zapisy Regulaminu Walnego Zgromadzenia, które nie dublowały Statutu**

**Zmiana:** dodaje się nowe paragrafy: § 36<sup>1</sup>, § 37 oraz w § 40 zdanie drugie w ust. 3 i ustępy 7-10

Wszystkie powyższe zapisy zostały przeniesione bez zmian z obowiązującego Regulaminu Walnego Zgromadzenia. Jedyne zmiany to:

- uzupełniono § 36<sup>1</sup> ust. 1, mówiący o kompetencjach Przewodniczącego Walnego, zgodnie z dotychczasową praktyką Walnego Zgromadzenia,
- w § 40 ust. 3 uzupełniono, że Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela poza kolejnością głosu nie tylko Przewodniczącemu Rady, ale po prostu „członkom Rady Nadzorczej” (analogicznie, jak dotychczasowy zapis odnośnie członków Zarządu, który dotyczył obu z nich, a nie tylko np. Prezesa),
- w § 40 ust. 7 uzupełniono katalog przykładowych spraw formalnych o: połączenie komisji oraz przerwanie obrad i przeprowadzenie głosowania o odroczenie ich dalszej części na inny termin,
- zaznaczono w § 40 ust. 8, że sprawą formalną nie jest skreślenie lub zmiana kolejności porządku obrad, a ograniczenie listy mówców do dwóch osób („za” i „przecie” wnioskowi) jest generalną zasadą, od której Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może dopuścić odstępstwo,
- w § 40 w ust. 9 i ust. 10 uzupełniono istotną lukę, że rozstrzygnięcie w sprawach formalnych oraz te „związane z obradami Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane”, zapadają „w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów”.

Obecnie zdecydowana większość Regulaminu Walnego Zgromadzenia powtarza po prostu jeden do jednego postanowienia Statutu. Dosłownie kilka punktów miało charakter „oryginalny”.

Spółdzielnia ma więc dwa dokumenty, które regulują tę samą materię. Rodzi to poważne ryzyko w razie ich ewentualnej sprzeczności, w skrajnym wypadku – nawet ryzyko podważenia wyników Walnego Zgromadzenia, w razie postępowania w oparciu o zapisy Regulaminu Walnego sprzeczne ze Statutem.

W tej sytuacji najbezpieczniejszym rozwiązaniem dla Spółdzielni, wzorem wielu innych spółdzielni mieszkaniowych, jest by całość regulacji odnoszących się do Walnego Zgromadzenia, ze względu na ich wagę, znajdowała się w jednym miejscu, tj. Statucie.

Zgodnie z ogólną filozofią całej niniejszej aktualizacji, która w założeniu ma mieć charakter przede wszystkim „techniczny”, zapisy obecnego Regulaminu, który został przyjęty kilka lat temu i z powodzeniem funkcjonował, zostały co do zasady skopiowane bez zmian.

Nowe paragrafy Statutu odpowiadają następującym dotychczasowym paragrafom Regulaminu Walnego Zgromadzenia:

§ 36<sup>1</sup>: ust. 1-3 - § 3 ust. 1-3 Regulaminu; ust. 4-5 - § 4 ust. 1 i § 5 ust. 1-2 Regulaminu,

§ 37: ust. 1 – § 12 ust. 2 Regulaminu; ust. 2-3 – § 4 ust. 2-3 Regulaminu,

§ 40: zdanie drugie w ust. 3 – § 9 ust. 2 Regulaminu; ust. 7-9 – § 9 ust. 3-6 Regulaminu; ust. 10 – § 15 Regulaminu

## **30. Organy pomocnicze Walnego Zgromadzenia** – usunięcie przepisów sprzecznych z prawem oraz zmiany w liczebności komisji

**Zmiana:**

w § 38 zmienia się ust. 1, skreśla ust. 3 i 4 oraz dodaje nowe ustępy ust. 2 i 4, w związku z czym § 38 otrzymuje następujące brzmienie:

„1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:

1) mandatowo-skrutacyjną w składzie 3-5 osób,

2) wnioskową w składzie 2-3 osób.

2. W przypadkach trudności w obsadzeniu komisji, Walne Zgromadzenie może zdecydować o połączeniu komisji w jedną, w składzie liczącym co najmniej 3 osoby. W skład komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą wchodzić kandydaci do Rady Nadzorczej ani na delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz na delegata na zjazd przedkongresowy Kongresu Spółdzielczości.

3. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje oraz określić zakres ich działalności i skład.

4. Wybory do komisji Walnego Zgromadzenia dokonywane są według tych samych zasad, co do Prezydium, z tym że w skład komisji wchodzi ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.”

#### **Dotychczasowe brzmienie § 38:**

„1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:

1) mandatowo-skrutacyjną w składzie 3-5 osób,

2) wnioskową w składzie 3 osób.

2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje oraz określić zakres ich działalności i skład.

3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub mających ograniczoną zdolność do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.

4. Osoby kandydujące do prezydium i komisji Walnego Zgromadzenia zobowiązane są poinformować uczestników Zgromadzenia, czy pozostają w sporze sądowym ze Spółdzielnią i czego ten spór dotyczy oraz czy są wobec Spółdzielni zadłużone. Jeśli nie przedstawią takiej informacji lub nie będzie ona odpowiadać stanowi faktycznemu, Zarząd jest uprawniony do przedstawienia tych informacji.”

#### **Uzasadnienie**

Zmiana w ust. 1 i dodanie nowego brzmienia ust. 2 (tj. możliwość powołania dwuosobowej Komisji Wnioskowej lub połączonych Komisji) są odpowiedzią na sytuacje z kilku kolejnych Walnych Zgromadzeń, gdzie występowały poważne trudności ze skompletowaniem składu komisji (zwłaszcza Wnioskowej), co powodowało wydłużenie obrad. Dodanie nowego ust. 4, dotyczącego wyboru składu Komisji, uzupełnia lukę w przepisach Statutu, w sposób zgodny z dotychczasową, wieloletnią praktyką Walnych Zgromadzeń. Natomiast zapis o zakazie uczestnictwa w pracach komisji mandatowej osób kandydujących w jakichkolwiek wyborach jest koniecznym dla uniknięcia konfliktu interesów.

Dotychczasowe brzmienie **ust. 3** wymaga skreślenia ze względu na sprzeczność tego zapisu z prawem. Sprowadzał się on do wykluczenia możliwości kandydowania do komisji pełnomocników członków. Jednak żaden przepis prawa nie daje podstaw do wprowadzenia takiego ograniczenia. Pełnomocnicy członków mogą zabierać głos w dyskusji, głosować, wybierać członków Rady Nadzorczej, itd. Co więcej, nawet obecny Statut nie wykluczał ich z grona Prezydium. Natomiast po uzupełnieniu ust. 3 o pełnomocników, zawiera on po prostu wszystkie podmioty, które mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu, w związku z czym staje się zbędny.

Skreślenie treści dotychczasowego **ust. 4** jest konieczne z tożsamyh powodów, które przytoczono odnośnie § 29 ust. 3. Podawanie przez Zarząd publicznie informacji o zadłużeniu kandydatów stanowiłoby naruszenie aktualnych przepisów o ochronie danych osobowych. Ponadto przepis ten w ostatnich latach pozostawał całkowicie martwy – takich informacji nigdy nie podawali

ani sami kandydaci do prezydium i komisji, ani Zarząd. Dodatkowo, jeśli osoby te mają prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu, to żaden przepis ustawy Prawo spółdzielcze ani ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera podstawy, by w ten sposób ograniczać bierne prawa wyborcze tylko niektórym, wybranym kategoriom uczestników Walnego Zgromadzenia.

### **31. Zadania Komisji mandatowo-skrutacyjnej – dostosowanie do stanu faktycznego**

#### **Zmiany**

w § 39 w ust. 1:

- 1) w **pkt 2)** skreśla się słowa [sprawdzanie] „*oraz umocowań przedstawicieli ustawowych*”,
- 2) **pkt 3)** otrzymuje następujące brzmienie:  
*„3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach prowadzonych w sposób tradycyjny, nadzór nad przebiegiem głosowań prowadzonych elektronicznie oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania”*

**Dotychczasowe brzmienie § 39 ust. 1 pkt 2) i 3):**

- „2) sprawdzenie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków oraz umocowań przedstawicieli ustawowych,*
- 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania.”*

#### **Uzasadnienie**

Komisja mandatowo-skrutacyjna zwykle nie ma możliwości sprawdzania ważności „umocowań przedstawicieli ustawowych”. Błędna odmowa dopuszczenia ich do udziału w Walnym Zgromadzeniu oznacza ryzyko zakwestionowania i skutecznego podważenia ważności Walnego Zgromadzenia. Jednocześnie należy zauważyć, że posługiwanie się fałszywym „umocowaniem” stanowi przestępstwo i skutkuje odpowiedzialnością karną.

Natomiast zmiana w ust. 3 wiąże się z tym, że większość głosowań przeprowadzanych jest drogą elektroniczną. Wówczas komisja nie oblicza oddanych głosów, a jedynie pełni nadzór nad przebiegiem głosowania.

### **32. Zadania Komisji wnioskowej – dostosowanie do stanu faktycznego**

**Zmiana w § 39 w ust. 2:**

- 1) w **pkt 1)** skreśla się „*i porządkowanie*”, w związku z czym pkt 1) otrzymuje brzmienie:  
*„1) przyjmowanie i rejestrowanie zgłaszanych wniosków”*
- 2) **pkt 2)** otrzymuje następujące brzmienie:  
*„2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawienie wszystkich wniosków dotyczących wspólnych spraw Spółdzielni, wraz ze swoją opinią, Walnemu Zgromadzeniu do przegłosowania. Pozostałe wnioski przekazywane są Zarządowi.”*

**Dotychczasowe brzmienie § 39 ust. 2 pkt 1):**

- „2. Do zadań komisji wnioskowej należy:*
- 1) przyjmowanie, rejestrowanie i porządkowanie zgłaszanych wniosków,*
- 2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawienie ich wraz ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu.”*

#### **Uzasadnienie**

Komisja wnioskowa przyjmuje, rejestruje i rozpatruje zgłaszane wnioski, natomiast nie dokonuje ich „porządkowania”.

Dotychczasowa wieloletnia praktyka działania Komisji (w różnych składach osobowych) sprowadzała się do tego, że głosowane były tylko te wnioski, które dotyczyły spraw wspólnych Spółdzielni. Pozostałe, odnoszące się do spraw poszczególnych budynków, były przekazywane Zarządowi do rozpatrzenia (a sprawozdanie z ich realizacji Zarząd przedstawiał na kolejnym Walnym Zgromadzeniu). Jednak praktyka ta w żaden sposób nie wynikała z brzmienia Statutu i mogła rodzić zastrzeżenia pod adresem Komisji. Zmiana reguluje te kwestie zgodnie z dotychczasową praktyką działania Komisji.

### **33. Obrady Walnego Zgromadzenia – usunięcie błędu redakcyjnego**

#### **Zmiana:**

w § 40 ust 2. dodaje się na końcu słowa „lub osoba oddelegowana przez ten organ”

#### **Dotychczasowe brzmienie § 40 ust. 2:**

*„2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy.”*

#### **Uzasadnienie**

Na walnych zgromadzeniach w praktyce zdarza się, że niektóre informacje prezentują pracownicy wskazani przez Zarząd, np. sprawozdanie finansowe przedstawia oddelegowany przez Zarząd Główny Księgowy. Jednak określenie „przedstawiciel” użyto tu w znaczeniu **języka potocznego**, żaden pracownik Spółdzielni, referujący poszczególne sprawy, nie jest „przedstawicielem organu” i w myśl dotychczasowego brzmienia nie powinien mieć prawa zabierania głosu.

### **34. Zwołanie Walnego Zgromadzenia po przerwie – zmiana terminów oraz zmiany redakcyjne**

#### **Zmiana:**

w § 40<sup>1</sup> (dotychczasowy § 37) ust. 1 i 2 otrzymuje następujące brzmienie:

*„1. Walne Zgromadzenie może **zadecydować** o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Wówczas powinno określić termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.*

*2. Zarząd **powinien dążyć** do zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym przez Walne Zgromadzenie, w trybie określonym w § 35 ust. 1 **zdanie 2. i 3.** W przypadku niemożności zachowania terminu określonego przez Walne Zgromadzenie Zarząd powinien zwołać kontynuację obrad nie później niż w **przeciągu miesiąca** od terminu określonego przez Walne Zgromadzenie. Kontynuacja Walnego Zgromadzenia dotyczy tylko tych punktów porządku obrad, które nie zostały wyczerpane.”*

#### **Dotychczasowe brzmienie § 37:**

*„1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie przerwania obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.*

*2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym w § 35 ust. 1. Kontynuacja Walnego Zgromadzenia dotyczy tylko tych punktów porządku obrad, które nie zostały wyczerpane.”*

#### **Uzasadnienie**

Po pierwsze, zgodnie z bezwzględnie obowiązującym **art. 8<sup>3</sup> ust. 1** ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „Walne zgromadzenie może podejmować **uchwały jedynie w sprawach objętych**

porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie” (z zastrzeżeniem art. 49 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, tj. odwołania członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium). Oznaczało to konieczność usunięcia wszystkich dotychczasowych zapisów, mówiących o „uchwale w sprawie przerwania obrad” i doprecyzowanie, że w takim przypadku chodzi o decyzję inną niż uchwała.

Doprecyzowano też, że do zwołania kontynuacji Walnego Zgromadzenia nie stosuje się zdania pierwszego § 35, mówiącego o konieczności zachowania trzytygodniowego terminu zawiadomień. Zachowanie tego terminu może być zwyczajnie niemożliwe, jeśli kontynuacja Walnego ma być zwołana w czasie krótszym.

Ponadto obecny zapis oznaczał konieczność zwołania Walnego Zgromadzenia dokładnie w dniu określonym przez Walne Zgromadzenie. Jednak w razie trudności np. z dostępnością sali w tym konkretnym terminie, mogło to oznaczać poniesienie niewspółmiernych kosztów przez Spółdzielnię. Zmiana pozwala uniknąć takiej sytuacji, jednocześnie wskazując maksymalną, miesięczną granicę na zwołanie kontynuacji obrad.

### **35. Zakończenie obrad – zmiana redakcyjna**

#### **Zmiana:**

w § 41 ust. 2 zmieniono słowa [Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje: (...)] „2) *gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę w sprawie zakończenia obrad mimo niewyczerpania porządku obrad*” na

„2) *gdy Walne Zgromadzenie **zadecyduje o zakończeniu** obrad mimo niewyczerpania porządku obrad*”

#### **Uzasadnienie**

Zmiana wynika dokładnie z tych samych powodów, które wyjaśniono w **punkcie 34.** powyżej, odnośnie przerywania obrad. Jednoznaczny zapis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie dopuszcza, by Walne Zgromadzenie podejmowało uchwały w jakichkolwiek sprawach, które nie są objęte porządkiem obrad.

### **36. Regulamin Walnego Zgromadzenia – pozostawienie decyzji o uchwaleniu członkom Spółdzielni**

#### **Zmiana:**

dotychczasowy § 44 (obecnie § 43) otrzymuje następujące brzmienie:

„Szczegółowe zasady dotyczące zwoływania, sposobu prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia i podejmowania uchwał **może określać** Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.”

#### **Dotychczasowe brzmienie § 44:**

„Szczegółowe zasady dotyczące zwoływania, sposobu prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia i podejmowania uchwał określa Regulamin uchwalony przez to Walne Zgromadzenie.”

#### **Uzasadnienie**

Użycie słowa „to Walne Zgromadzenie” formalnie powodowało konieczność we wcześniejszych latach uchwalania Regulaminu za każdym razem na początku Walnego Zgromadzenia (nawet, jeśli uchwała nie zawierała jakichkolwiek zmian).

Ponadto obecny Regulamin w przeważającej części stanowi powtórzenie zapisów Statutu (a wszystkie zapisy „oryginalne” zostały właśnie przeniesione z Regulaminu do Statutu). W związku

z tym zmiana pozostawia decyzji członków Spółdzielni, czy uchwałać odrębny Regulamin.

### **37. Uchwały Walnego Zgromadzenia – usunięcie przepisu sprzecznego z prawem**

#### **Zmiana:**

w § 43 skreśla się **ust. 4**

#### **Dotychczasowe brzmienie § 43 ust.:**

*„4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.”*

#### **Uzasadnienie**

Obecnie nie ma możliwość wykluczenia oraz wykreślenia członka ze Spółdzielni (o czym stanowi art. 1 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: *„Przepisów ustawy wymienionej w ust. 7 [Prawo spółdzielcze], dotyczących (...) wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni, nie stosuje się.”*).

## **2. RADA NADZORCZA**

### **38. Liczebność Rady Nadzorczej – wprowadzenie systemu widełek**

#### **Zmiana:**

w § 46 **ust. 1** otrzymuje następujące brzmienie:

*„Rada Nadzorcza składa się z **od 5 do 9** członków Spółdzielni.”*

#### **Dotychczasowe brzmienie § 46 ust. 1:**

*„Rada Nadzorcza składa się z 9 członków Spółdzielni.”*

#### **Uzasadnienie**

Zmiana zakłada, że Walne Zgromadzenie będzie wybierać do 9 członków Rady Nadzorczej, jednak póki liczebność Rady nie spadnie poniżej 5 osób nie będzie ona organem kadłubowym. Ponadto w § 48 ust. 3 zapisano, że uchwały Rady będą podejmowane w obecności co najmniej połowy jej składu (dziś – zgodnie z §10 ust. 1 „Regulaminu Rady” podejmowane są w obecności co najmniej pięciu osób).

Zmiana wynika z obserwacji sytuacji z ostatnich lat, kiedy nie udawało się obsadzić pełnego składu Rady (np. zarówno w roku 2023 jak i 2024). Wówczas, po rezygnacji lub konieczności delegacji kolejnych osób do Zarządu, kworum wynosiło niemal tyle, co liczba członków Rady, grożąc paraliżem jakiegokolwiek działalności tego organu. Kworum na poziomie 50 proc. jest logicznym i powszechnie spotykanym rozwiązaniem tej kwestii. Zmiana jest także wyjściem naprzeciw wnioskowi Walnego Zgromadzenia z 27 czerwca 2022, który zwróciło się o „przygotowanie przez Zarząd na kolejne WZCz dokumentów i projektów, które umożliwią zmniejszenie liczby członków Rady Nadzorczej”.

Tak więc zmiana z jednej strony nie uniemożliwia wyboru takiej liczby członków Rady jak dotychczas (jeśli będzie dostateczna liczba kandydatów, a Walne Zgromadzenie ich wybierze). A jednocześnie, w razie problemów z obsadzeniem pełnego składu Rady, zabezpiecza przed paraliżem jej pracy (kworum odnosząc do aktualnego składu Rady, z przedziału od 9 do 5 osób). Zakłada się jednocześnie, że próby uzupełnienia składu na kolejnym Walnym Zgromadzeniu będą podejmowane przede wszystkim wówczas, gdy liczba członków spadnie poniżej 7 osób (patrz zmiana nr 40).

### 39. Wybory członków Rady Nadzorczej – usunięcie wewnętrznej sprzeczności Statutu oraz poprawki redakcyjne

#### Zmiana:

w § 46 dotychczasowe ust. 2 i 3 (jako nowy ust. 4) otrzymują następujące brzmienie oraz dodaje się ust. 3:

„2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, którzy kolejno otrzymali w wyniku głosowania największą **liczbę** głosów. Członkiem Rady Nadzorczej może zostać jedynie kandydat, który uzyskał poparcie więcej niż połowy ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (podczas głosowania). W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyska taką samą **liczbę** głosów uprawniających do **objęcia ostatniego wolnego mandatu**, decyduje ponowne głosowanie na tych kandydatów na tym samym Walnym Zgromadzeniu.

3. Kandydaci, którzy uzyskali więcej niż połowę ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, ale nie weszli do Rady Nadzorczej, są wpisywani na listę zastępców.

4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji zastępca, który uzyskał największą liczbę głosów spośród zastępców.”

#### Dotychczasowe brzmienie § 46 ust. 2 i 3:

„2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, którzy kolejno otrzymali w wyniku głosowania największą ilość głosów. Członkiem Rady Nadzorczej może zostać jedynie kandydat, który uzyskał poparcie zwykłą większością głosów (więcej niż połowa oddanych głosów). W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyska taką samą ilość głosów uprawniających do członkostwa w Radzie, decyduje ponowne głosowanie na tych kandydatów na tym samym Walnym Zgromadzeniu.

3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji kandydat wybrany przez Walne Zgromadzenie w ostatnich wyborach na członka Rady, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów, przy uwzględnieniu zwykłej większości głosów. W przypadku braku takiej osoby, wybór członka Rady następuje na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.”

#### Uzasadnienie

Dotychczasowe brzmienie tych ustępów było wewnętrznie sprzeczne: z jednej strony mówiły o wymogu uzyskania „więcej niż połowy oddanych głosów” (tj. większość bezwzględna), a z drugiej – o „większości zwykłej”. Każde z tych pojęć ma określoną, utrwaloną w orzecznictwie, doktrynie a nawet samym języku prawnym definicję. W Statucie użyto całkowicie niepoprawnych sformułowań.

Zmiana polega na pozostawieniu zapisów o większości bezwzględnej, tj. zgodnej ze stanowiskiem większości członków Walnego Zgromadzenia, wyrażonym w czerwcu 2024 (gdy kwestia ta była przedmiotem zgłoszonej uchwały i Walne odrzuciło zmiany tej kwestii).

Zmiany obejmują również doprecyzowanie przepisu przez zapisanie najbardziej logicznego rozwiązania, że ewentualne dodatkowe głosowanie przy równej liczbie głosów dotyczy tylko ostatnich nieobsadzonych mandatów, a nie wszystkich takich przypadków. Z dotychczasowego brzmienia wynikało, że ponowne głosowanie konieczne było również na osoby, które zajęły ex aequo np. miejsce drugie.

Ponadto z dotychczasowych zapisów wynikało, że członkiem Rady może zostać ktoś, kto formalnie nie został wybrany na Walnym Zgromadzeniu. W związku z tym Statut wprowadza

kategorię „zastępców” – którzy są wybrani przez Walne, natomiast nie obejmują mandatu do czasu jego zwolnienia.

Poprawia się także błąd językowy: „ilość głosów” na „liczbę głosów”.

#### **40. Uzupelnianie składu Rady – określenie przesłanek**

##### **Zmiana:**

w § 46 dodaje się **ust. 6:**

*„Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej powinno się przeprowadzić w szczególności w przypadku, gdy liczba członków Rady spadnie poniżej 7. Głosowanie w sprawie uzupełnienia składu Rady Nadzorczej przeprowadza się wówczas na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.”*

##### **Uzasadnienie**

Zmiana polega na określeniu, kiedy przeprowadza się wybory uzupełniające do Rady, w związku z wprowadzeniem składu widełkowego. Proponuje się, by wybory przeprowadzano, gdy liczba członków Rady spadnie poniżej siedmiu. Natomiast jeśli Rada liczy siedem lub osiem osób, wyborów uzupełniających nie przeprowadza się obowiązkowo. Wskazana liczba wynika z organizacji wewnętrznej Rady i tego, jaki minimalny skład konieczny jest do jej optymalnego działania, przy istnieniu dwóch komisji stałych oraz funkcji Przewodniczącego Rady, który ze względu na inne obowiązki nie musi być członkiem Komisji.

#### **41. Regulamin wyboru członków Rady Nadzorczej oraz prezentacja kandydatów – zmniejszenie ilości regulaminów**

##### **Zmiana w § 46:**

1) dotychczasowy **ust. 6** otrzymuje następujące brzmienie:

*„9. Szczegóły wyboru członków Rady Nadzorczej **może** określać **regulamin Rady Nadzorczej.**”*

2) dodaje się nowy **ust. 8:**

*„Głosowanie na członków Rady Nadzorczej poprzedza prezentacja kandydatów na Walnym Zgromadzeniu obejmująca w szczególności informację o tym, czy kandydat znajduje się w sporze sądowym ze Spółdzielnią i czego ten spór dotyczy.”*

##### **Dotychczasowe brzmienie § 46 ust. 6:**

*„6. Szczegóły wyboru członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni i Regulamin Wyboru Członków Rady Nadzorczej.”*

##### **Uzasadnienie**

Zasady wyboru członków Rady Nadzorczej powinny być ujęte maksymalnie w jednym regulaminie, a nie jak obecnie w aż dwóch różnych. Ponadto obecny „Regulamin wyboru członków Rady” w przeważającej części stanowi powtórzenie zapisów Statutu. Treści „dodatkowe” obejmują obecnie tylko trzy paragrafy. W związku z tym zmiana pozostawia do decyzji członków Spółdzielni, czy należy ująć dodatkowe kwestie, nieuwzględnione w Statucie, w już istniejącym Regulaminie Rady Nadzorczej.

Natomiast nowy **ust. 8** odnosi się do istniejącego w „Regulaminie wyboru członków Rady” wymogu dokonania **prezentacji** przez kandydatów, który jednak dla swej ważności powinien mieć podstawę w Statucie. Ponadto przeniesiono tu zapis o wymogu przedstawienia przez kandydatów informacji, czy znajdują się w sporze sądowym ze Spółdzielnią (wcześniej w § 29 ust. 3).

## 42. Kadencja Rady Nadzorczej – usunięcie błędnych zapisów

### Zmiana w § 46:

1) dotychczasowy **ust. 7** otrzymuje następujące brzmienie:

*„10. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się z dniem wyboru, ale nie wcześniej niż z końcem kadencji poprzedniego składu Rady.”*

2) dodaje się **ust. 11**:

*„Rada Nadzorcza powinna dążyć do ukonstytuowania się w terminie czternastu dni od dnia rozpoczęcia kadencji.”*

### Dotychczasowe brzmienie § 46 ust. 7:

*„7. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od momentu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, które winno się odbyć w ciągu 14 dni od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do momentu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej wybranej na następną kadencję.”*

### Uzasadnienie

Zgodnie z art. 8<sup>2</sup> ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „*kadencja rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata*”. Jest to przepis bezwzględnie obowiązujący. Tymczasem obecny zapis mógł prowadzić do sytuacji, w których łączna długość kadencji przekraczałyby ustawowe maksimum i w związku z tym wymagał preredagowania. Nowy zapis jest maksymalnie krótki i jednoznaczny.

## 43. Wygaśnięcie mandatu członka Rady Nadzorczej – uzupełnienie przesłanek

### Zmiana:

1) w § 47 dodaje się **nowy ust. 2**, dotychczasowy ust. 2 otrzymuje nr 3, a **ust. 1 i 2** otrzymują następujące brzmienie:

*„1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa:*

*1) z chwilą upływu kadencji,*

*2) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni lub ustania umocowania od osoby prawnej będącej członkiem lub ustania członkostwa w Spółdzielni osoby prawnej delegującej członka Rady Nadzorczej,*

*3) w razie utraty lub ograniczenia zdolności do czynności prawnych,*

*4) w razie zrzeczenia się mandatu – z chwilą dotarcia rezygnacji do Walnego Zgromadzenia,*

*5) z chwilą odwołania przed upływem kadencji na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.*

*2. W przypadku trzykrotnej w ciągu roku kalendarzowego nieusprawiedliwionej nieobecności na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej lub komisji Rady, Rada zwraca się do Zarządu o zwołanie Walnego Zgromadzenia w celu odwołania danego członka Rady Nadzorczej lub o umieszczenie takiego punktu w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.”*

2) ponadto w dotychczasowym **ust. 2** ostatnie trzy zdania wydziela się jako **nowy ust. 4**, a w ostatnim zdaniu zmienia się „z chwilą nawiązania stosunku pracy” na „z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią”

### Dotychczasowe brzmienie § 47

ust. 1:

*„1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących przypadkach:*

- 1) z chwilą upływu kadencji,
- 2) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 3) w razie zrzeczenia się mandatu,
- 4) w razie odwołania przed upływem kadencji na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów,
- 5) w przypadku trzykrotnej nieusprawiedliwionej w ciągu roku nieobecności na posiedzeniach plenarnych lub komisji Rady Nadzorczej.”

ust. 2 ostatnie zdanie:

„Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie”

#### **Uzasadnienie**

Proponowane zmiany uzupełniają katalog przesłanek o regulacje dotyczące reprezentantów osób prawnych, których to regulacji w obecnych przepisach brakowało. Ponadto precyzują chwilę wygaśnięcia mandatu w związku z rezygnacją. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem doktryny nie ma możliwości, by mandat wygasł przed otrzymaniem tej informacji przez organ, który dokonał wyboru (tj. Walne Zgromadzenie).

Dokonuje się również zmiany przepisów odnoszących się do wygaśnięcia mandatu na skutek nieobecności członka Rady. W obecnym brzmieniu Statut jest sprzeczny z prawem – członka Rady odwołać może bowiem tylko organ, który go powołał, czyli Walne Zgromadzenie. Tymczasem dzisiaj kwestia pełnienia mandatu zależy de facto od czysto uznaniowej oceny Przewodniczącego Rady. Statut nie zawierał żadnych szczegółów procedury pozbawienia mandatu.

Zmiana pozostawia decyzję w tej kwestii właściwemu organowi, tj. Walnemu Zgromadzeniu, jednocześnie zobowiązując Radę Nadzorczą do zwrócenia się ze stosowną uchwałą w razie powtarzających się nieobecności.

Ponadto w nowym ust. 3, w ostatnim zdaniu, brakowało doprecyzowania, że nie chodzi o jakikolwiek stosunek pracy, z dowolnym pracodawcą, a o umowę konkretnie ze Spółdzielnią.

#### **44. Kompetencje Rady – uzupełnienie o zapis ustawowy**

##### **Zmiana:**

w § 48 ust. 1 pkt 9) („podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu”) dodaje się na końcu zdanie:

„lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych”

##### **Uzasadnienie**

Zmiana polega na dosłownym przytoczeniu całej treści art. 46 § 1 pkt 8) ustawy Prawo spółdzielcze, która była przytoczona w Statucie tylko w połowie.

#### **45. Regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą – uporządkowanie i zaktualizowanie listy**

##### **Zmiana:**

w § 48 ust. 1 zastępuje się dotychczasowe punkty 16) i 17) nowym punktem **16)**, o następującym brzmieniu:

„16) uchwalanie regulaminów porządkujących zasady funkcjonowania Spółdzielni, a w szczególności regulaminów: (...)”

### **Dotychczasowe brzmienie § 48 ust. 1 pkt 16) i 17):**

*„16) opiniowanie zasad postępowania w sprawach zabudowy, nadbudowy lub najmu powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo – usługowe,*

*17) uchwalanie regulaminów porządkujących zasady funkcjonowania Spółdzielni, a w szczególności regulaminy:*

- dotyczące struktury organizacyjnej Spółdzielni;*
- wyboru i pracy Zarządu SBM „Zachód”;*
- tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego;*
- dotyczące gospodarki finansowej Spółdzielni;*
- w sprawie indywidualnego rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej na potrzeby lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni;*
- dotyczące rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości;*
- dotyczące podziału pożytków pochodzących z nieruchomości wspólnych i dochodów z własnej działalności gospodarczej;*
- w sprawie wyboru wykonawcy robót remontowych, inwestycyjnych, usług konserwacji oraz ich rozliczeń;*
- dotyczące porządku domowego w budynkach Spółdzielni;*
- dotyczące obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w sprawie remontów i napraw.”*

### **Uzasadnienie**

Zmiana ma na celu uporządkowanie kwestii regulaminów uchwalanych przez Radę. Obecnie informacje o nich są „porozrzucane” w różnych miejscach Statutu, co utrudnia np. kompleksowe ustalenie, jakie są obowiązki Rady w tym zakresie. Zmiany polegają w szczególności na zastąpieniu konkretnych nazw regulaminów określeniem zagadnień, których mają dotyczyć oraz:

- 1) usunięciu z listy regulaminu organizacyjnego Spółdzielni (który zgodnie z prawem Rada może tylko zatwierdzać i do którego odnosi się już pkt 7) tego ustępu) oraz regulaminu dotyczącego pożytków (wprowadzonego w roku 2008, obecnie zbędnego),
- 2) uzupełnieniu listy o pozostałe regulaminy obowiązujące aktualnie w Spółdzielni oraz
- 3) uporządkowaniu kwestii regulaminów dotyczących najmu (lokal mieszkalnych, użytkowych, schowków oraz powierzchni wspólnych) i powierzenie ich uchwalania w całości Radzie Nadzorczej.

### **46. Uprawnienia kontrolne Rady – przywrócenie brzmienia zgodnego z ustawą**

#### **Zmiana:**

w § 48 ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie:

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

#### **Dotychczasowe brzmienie § 48 ust. 2:**

*„2. W celu wykonania swoich zadań członkowie Rady Nadzorczej upoważnieni przez Radę Nadzorczą w formie uchwały mogą żądać od Zarządu, członków Spółdzielni i pracowników wszelkich informacji i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz badać stan majątku Spółdzielni.”*

#### **Uzasadnienie**

Zmiana przywraca brzmienie ust. 2 zgodne z ustawą, tj. art. 46 § 4 ustawy „Prawo spółdzielcze”.

#### **47. Podjęcie uchwał Rady – zasady ustalania kworum**

##### **Zmiana:**

w § 48 dodaje się **nowy ust. 3:**

*„O ile Statut nie stanowi inaczej uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy liczby członków Rady Nadzorczej.”*

##### **Uzasadnienie**

Dotychczas brakowało w Statucie jakiegokolwiek regulacji dotyczącej warunków podejmowania uchwał. Zmiana wprowadza jako próg kworum najczęściej stosowaną zasadę, tj. połowę składu Rady.

Ponieważ skład Rady może wynosić od 5 do 9 osób, wprowadzenie takiego sposobu określania kworum chroni przed paraliżem pracy organu. To znaczy w razie wybrania pełnego składu Rady kworum liczone jest od liczby 9 i wynosić pięć osób. W przypadku Rady składającej się z 8 lub 7 osób wynosi cztery osoby, a dla Rady liczącej 6 lub 5 osób kworum wynosi trzy osoby.

#### **48. Skutki naruszenia zakazu konkurencji przez członków Rady Nadzorczej – uzupełnienie pełnej treści ustawy**

##### **Zmiana:**

w § 49 ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie:

*„W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Uchwała ta jest tożsama z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o odwołanie go z członkostwa w Radzie. W przypadku podjęcia takiej uchwały, Zarząd niezwłocznie zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady.”*

##### **Dotychczasowe brzmienie § 49 ust. 2:**

*„W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o skierowaniu wniosku do Walnego Zgromadzenia o odwołanie go z członkostwa w Radzie*

##### **Uzasadnienie**

Zmiana polega na dosłownym przytoczeniu regulującego tę kwestię **art. 56 § 4** ustawy Prawo spółdzielcze, który to przepis wcześniej z nieznanymi powodami Statut przywoływał tylko w części (co nie miało wpływu na jego obowiązywanie, ale mogło wprowadzać w błąd).

#### **49. Głosowania „w sprawach wyłącznie dotyczących” – doprecyzowanie zapisu**

##### **Zmiana:**

w § 49 w dotychczasowym **ust. 3** („członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących”) dodaje się na końcu słowa:

*„w tym w głosowaniach dotyczących powierzenia określonych funkcji w Radzie”*

##### **Uzasadnienie**

Zmiana polega na doprecyzowaniu przepisu w ten sposób, że nakaz powstrzymania się przez członków Rady od udziału w głosowaniach „w sprawach wyłącznie ich dotyczących” obejmuje również głosowania dotyczące obsady funkcji w Radzie. Czasami kwestia ta budziła bowiem wątpliwości. Zmiana zgodna jest z dotychczasową, wieloletnią praktyką postępowania organów w tej kwestii.

## **50. Nazwy komisji Rady – dostosowanie do stanu faktycznego**

### **Zmiana:**

w § 50 w ust. 1 zmienia się „Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi” na „Komisji Technicznej”, a w ust. 2 zmienia się „niestałe” na „niestałe (czasowe)”.

### **Uzasadnienie**

Obecna nazwa Komisji GZM może wprowadzać w błąd (zarówno członków Spółdzielni jak i np. osoby kandydujące do Rady) – „gospodarka zasobami mieszkaniowymi” obejmuje bowiem całokształt działalności dotyczącej zasobów mieszkaniowych. Tymczasem zadania Komisji obejmują i zawsze obejmowały sprawy związane z utrzymaniem technicznym nieruchomości oraz remontami. Nowa nazwa będzie adekwatna do zakresu działania Komisji i jest to określenie często spotykane w innych spółdzielniach mieszkaniowych.

Natomiast zmiana w odniesieniu komisji „niestałych” i uzupełnieniu ich o słowo „czasowe” ma charakter redakcyjny i lepiej oddaje ich specyfikę.

## **51. Wybór delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego – uzupełnienie brakujących zapisów**

### **Zmiana:**

w § 52 dodaje się nowy ust. 2:

*„Przepisy o wyborze Rady Nadzorczej stosuje się odpowiednio do wyboru delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegatów na zjazd przedkongresowy Kongresu Spółdzielczości. W przypadku braku kandydatów Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru delegata spośród członków Rady Nadzorczej.”*

### **Uzasadnienie**

Dotychczas w Statucie brakowało jakichkolwiek zapisów o tym, w jaki sposób powinni być wybierani delegaci na oba zjazdy. Zmiana proponuje najprostsze rozwiązanie, czyli zastosowanie do nich przez analogię przepisów o wyborze członków Rady.

## **3. ZARZĄD**

## **52. Skład i liczebność Zarządu – bardziej czytelna redakcja zapisów**

### **Zmiana:**

w § 54 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

*„1. Zarząd składa się z od 2 do 3 osób, w tym Prezesa. Rada Nadzorcza w wyjątkowych sytuacjach może podjąć uchwałę o czasowym powołaniu trzeciego członka Zarządu.”*

**Dotychczasowe brzmienie § 54 ust. 1:**

*„1. Zarząd składa się z 2 lub 3 osób; Prezesa i 1 lub 2 członków. Decyzję o liczbie członków Zarządu podejmuje Rada Nadzorcza w formie Uchwały.*

*1) Zarząd pracuje w składzie 2-osobowym: Prezes i z-ca Prezesa;*

*2) Rada Nadzorcza w wyjątkowych sytuacjach może podjąć uchwałę o zwiększeniu składu Zarządu do 3-ch osób powołując trzeciego członka Zarządu;*

*3) Zarząd w składzie 3-osobowym pracuje przez okres niezbędny do wykonania zadania określonego w §54 ust. 1. pkt. 2.”*

### **Uzasadnienie**

Dotychczasowy zapis był mało czytelny, ponadto w punkcie 2) powtarzał treść ustępu 1. Nowa redakcja zachowuje dotychczasowy sens, przesądzając jednocześnie wyraźnie, że „bazowym”,

podstawowym składem Zarządu jest skład dwuosobowy. Ponadto Statut musi określać skład Zarządu, Rada może obsadzić dodatkowe stanowisko, ale nie może samodzielnie „zwiększyć składu”.

### **53. Wymogi wobec kandydata na członka Zarządu – członkostwo w Spółdzielni**

#### **Zmiana:**

w § 54 skreśla się dotychczasowy **ust. 2** oraz skreśla się w § 55 **ust. 1** dotychczasowy **pkt 1)**

#### **Dotychczasowe brzmienie**

§ 54 ust. 2:

- „2. Prezes Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni, zaś pozostali członkowie Zarządu powinni być członkami Spółdzielni S.B.M. Zachód.”

dotychczasowego pkt 1) w § 55 ust. 1:

- [Członkostwo w Zarządzie ustaje w następujących przypadkach:] „1) w razie ustania członkostwa w S.B.M. „Zachód” - nie dotyczy Prezesa;”

#### **Uzasadnienie**

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem Statutu Prezes Zarządu od lat nie musi być już członkiem Spółdzielni. Natomiast członek Zarządu musi nim pozostawać przez cały okres pełnienia tej funkcji i jest to zapis bezwzględnie obowiązujący.

Tym samym Statut drastycznie ogranicza obecnie grono potencjalnych kandydatów na członka Zarządu, spełniających jego wymagania. Nasza Spółdzielnia jest bowiem podmiotem niewielkim. W dodatku bardzo wielu spośród członków nie mieszka w swoich lokalach (lub wręcz w ogóle w Warszawie) i nie uczestniczy w życiu Spółdzielni. Wynika to m.in. ze specyfiki naszych zasobów, jak centralna lokalizacja, powodująca, że obecnie znaczna część mieszkań kupowanych jest dziś jako inwestycja (np. na wynajem). Natomiast spośród tych członków, którzy nadal mieszkają w zasobach SBM, znaczna część nie jest też już aktywna zawodowo. Wszystkie budynki powstały ok. 50-60 lat temu i od tego czasu nie wznoszono nowych bloków.

Jak się niedawno okazało, sytuacja ta może stanowić fundamentalne utrudnienie dla funkcjonowania SBM „Zachód”. Gdy pojawiła się konieczność wyboru członka Zarządu, w konkursie ogłoszonym z aż miesięcznym wyprzedzeniem wpłynęły zaledwie dwie oferty. Rada, po dokładnym przeanalizowaniu każdej z nich, zdecydowała, że konkurs musi zostać unieważniony. W związku z tym Zarząd Spółdzielni już czwarty miesiąc musi funkcjonować w składzie jednoosobowym.

Zmiana polega na dopuszczeniu, by członek Zarządu, tak jak obecnie Prezes, nie musiał być członkiem Spółdzielni. Jednocześnie członkowie Spółdzielni wciąż będą mogli brać udział w otwartym w konkursie, jeśli tylko będą zainteresowani tym stanowiskiem. Jednak podstawą wyboru powinny być wyłącznie kompetencje i doświadczenie, a nie tylko sam fakt członkostwa.

### **54. Karalność członków Zarządu – dostosowanie zapisów do przepisów prawa**

#### **Zmiana:**

w § 54 **ust. 6** otrzymuje następujące brzmienie:

„5. Członkowie Zarządu powinni cechować się niekaralnością za przestępstwa określone w art. 228–231 i rozdziałach XXXIII–XXXVII ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny oraz niekaralnością za przestępstwa skarbowe (oświadczenie o niekaralności).

6. Rada Nadzorcza odwołuje członka Zarządu, który w trakcie pełnienia mandatu został prawomocnie skazany za przestępstwa wymienione w ust. 5.”

### **Dotychczasowe brzmienie § 54 ust. 6:**

*„6. Żaden z członków Zarządu nie może być karany (zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego).”*

### **Uzasadnienie**

W spółdzielniach mieszkaniowych niestety prawo nie nakłada wymogu niekaralności (inaczej niż przewiduje to w odniesieniu do członków Zarządu spółek handlowych art. 18 § 2 KSH). W myśl obecnych przepisów o ochronie danych osobowych informacje o karalności są danymi wrażliwymi, podlegającymi szczególnej ochronie. Oznacza to, że do ich zgodnego z prawem przetwarzania konieczna jest wyraźna podstawa prawna. Zaświadczeń o niekaralności można się domagać od kandydatów o pracę, jeśli wobec tego konkretnego stanowiska wymóg niekaralności przewidują przepisy. Dotyczy to np. osób pracujących z dziećmi, służb mundurowych, itp. Zmiana uwzględnia obecny stan prawny w tym zakresie.

Ponadto dotychczasowe brzmienie mogło rodzić wątpliwości czy dotyczy to tylko wyborów członków Zarządu, czy też odnosi się również do całego okresu pełnienia funkcji (a jeśli tak – to jakie rodzić powinno skutki?). Obecny zapis ujednoznacza te kwestie oraz przewiduje rozwiązanie analogiczne do przewidzianego w Kodeksie Spółek Handlowych.

## **55. Regulaminy dotyczące Zarządu – zmiany redakcyjne**

### **Zmiana:**

- 1) zmienia się słowa „Regulamin Wyboru i Pracy Zarządu Spółdzielni”:  
w dotychczasowym **§ 54 ust. 8** na „*regulamin wyboru członków Zarządu uchwalony przez Radę*”,  
a w **§ 59 ust. 2** na „*regulamin pracy Zarządu*”,
- 2) w dotychczasowym **§ 54 ust. 7** skreśla się „*w tym osobno Prezesa*”

### **Dotychczasowe brzmienie**

§ 54 ust. 8:

*„8. Zasady wyboru Prezesa i członków Zarządu określa Regulamin Wyboru i Pracy Zarządu Spółdzielni.”*

§ 59 ust. 2:

*„2. Zasady podziału czynności między poszczególnymi członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, procedury obrad i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu określa Regulamin Wyboru i Pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.”*

§ 54 ust. 7:

*„7. Członków Zarządu, w tym osobno Prezesa wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.”*

### **Uzasadnienie**

Zasady wyboru członków Zarządu oraz zasady odnoszące się do jego codziennej pracy (w tym podziału obowiązków) stanowią dwie oddzielne, rozłączne kwestie, które ze względów praktycznych powinny być uregulowane w oddzielnych dokumentach. Jedynym logicznym rozwiązaniem jest, by dwa zupełnie odrębne zagadnienia regulowały dwa regulaminy. Dotychczas Statut był w tym zakresie niejednoznaczny – z § 48 ust. 1 pkt 17) wynikało, że mogą być to dwa regulaminy, a § 54 ust. 8 oraz § 59 ust. 2 sugerują jeden dokument. Niniejsza zmiana usuwa jakiegokolwiek wątpliwości w tym względzie.

Zmiana z § 54 ust. 7 polega na skreśleniu zbędnego, niejasnego zapisu. Jeśli miałby dotyczyć przeprowadzania odrębnego głosowania nad każdym z członków Zarządu, to taki wymóg jest

oczywisty.

## **56. Ustanie członkostwa w Zarządzie – uzupełnienie przesłanek**

### **Zmiana:**

w § 55 ust. 1 dodaje się nowe punkty:

- „1) śmierci,
- 2) utraty lub ograniczenia zdolności do czynności prawnych”

### **Uzasadnienie**

Zapisy usuwają ewentualne wątpliwości, czy w takich sytuacjach konieczne byłoby podejmowanie dodatkowych uchwał, czy też członkostwo ustaje z mocy prawa.

## **57. Stosunek pracy członków Zarządu – zmiany redakcyjne**

### **Zmiana:**

w § 56 skreśla się ust. 4, a ust. 2 otrzymują następujące brzmienie:

„2. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do przepisów prawa pracy.”

### **Dotychczasowe brzmienie § 56 ust. 2 i 4:**

„2. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

4. Rada Nadzorcza rozwiązuje z odwołanym członkiem Zarządu stosunek pracy zgodnie z Kodeksem Pracy.”

### **Uzasadnienie**

Zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze odwołanie członka zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy. W związku z tym ust. 4 oraz ust. 2 w dotychczasowym brzmieniu mogły wprowadzać w błąd, a wprowadzona zmiana zmierza do jego wyeliminowania.

## **58. Kompetencje Zarządu – aktualizacja listy zadań**

### **Zmiana:**

w § 57 ust. 1 skreśla się pkt 16) i 18)

### **Dotychczasowe brzmienie § 57 ust. 1 pkt 16) i 18):**

„16) założenie i prowadzenie rejestru aktualnych adresów zamieszkania i danych kontaktowych:

- a) członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- b) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
- c) właścicieli lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni.”

„18) inna działalność zgodna z prawem niezbędna do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.”

### **Uzasadnienie**

§ 16 dotyczy rejestrów, o których w sposób wyczerpujący mowa jest już w § 7 ust. 1 i 2.

Również § 18 jest w całości zbędny, skoro już w treści ust. 1 znajduje się zapis, że do właściwości Zarządu należy dokonywanie „czynności, w tym podejmowanie uchwał **we wszystkich sprawach**, które według Statutu nie należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia albo Rady

Nadzorczej”. Szczególnie wadliwy jest zapis o działalności „zgodnej z prawem” (tak, jakby w grę mogła w ogóle wchodzić „działalność niezgodna z prawem”).

#### **59. Częstotliwość posiedzeń Zarządu – dostosowanie do potrzeb Spółdzielni**

##### **Zmiana:**

w § 59 ust. 1. zdanie pierwsze otrzymuje następujące brzmienie:

*„Posiedzenia Zarządu są zwoływane w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz w miesiącu, przez Prezesa. Jeśli w skład Zarządu wchodzi 3 członków, podczas nieobecności Prezesa posiedzenia zwołuje członek Zarządu.”*

**Dotychczasowe brzmienie § 59 ust. 1:**

*„1. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przynajmniej 2 razy w miesiącu przez Prezesa, a podczas jego nieobecności – przez Członka Zarządu pełniącego obowiązki Z-cy Prezesa.”*

##### **Uzasadnienie**

Zarząd Spółdzielni pracuje w trybie ciągłym i podejmuje decyzje, w tym składa oświadczenia woli, na bieżąco. Formalne posiedzenia konieczne są do podejmowania uchwał. Zmiana paragrafu dostosowuje go do faktycznych potrzeb Spółdzielni. Ponadto w przypadku zarządu dwuosobowego zwoływanie jego posiedzenia podczas nieobecności Prezesa Zarządu nie ma sensu – doprecyzowano, że chodzi o zwoływanie posiedzenia przez członka Zarządu w przypadku Zarządu trzyosobowego.

#### **60. Treść regulaminu pracy Zarządu – wskazanie właściwego regulaminu**

##### **Zmiana:**

w § 59 ust. 2, określający treść regulaminu pracy Zarządu, zmienia się słowa „zasady podziału czynności między poszczególnymi członkami Zarządu” na „**podział** czynności między poszczególnymi członkami Zarządu”

##### **Uzasadnienie**

Określenie „zasady podziału czynności” było niejasne i mogło budzić wątpliwości, w którym dokumencie powinien się znaleźć sam podział obowiązków między poszczególnych członków Zarządu (co jest koniecznością przy dwuosobowym Zarządzie) – w regulaminie organizacyjnym (który Rada tylko zatwierdza), czy w regulaminie pracy Zarządu. Zmiana usuwa te potencjalne wątpliwości.

#### **61. Przeciwdziałanie nepotyzmowi – uzupełnienie dotychczasowych zapisów**

##### **Zmiana:**

w § 60 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 oraz dodaje się nowy ust. 2 oraz ust. 3:

*„2. Nie może być członkiem Zarządu osoba, której małżonek albo krewny lub powinowaty w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej jest zatrudniony w Spółdzielni lub współpracuje ze Spółdzielnią (bezpośrednio lub pośrednio).*

*3. Naruszenie zakazu o którym mowa w ust. 2 stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.”*

Ponadto § 61 otrzymuje następujące brzmienie:

*„1. Spółdzielnia nie może zawierać umów gospodarczych z członkami Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni, ich małżonkami lub innymi członkami najbliższej rodziny, tj. osobami pozostającymi w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.*

*2. Spółdzielnia nie może zawierać umów gospodarczych z podmiotami gospodarczymi, których*

członkami władz, właścicielami lub współwłaścicielami są osoby wymienione w ust. 1.

3. Spółdzielnia nie może zatrudniać małżonków członków Zarządu i Rady Nadzorczej, a także ich krewnych lub powinowatych w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.”

#### **Dotychczasowe brzmienie § 61**

„Spółdzielnia nie może zawierać umów gospodarczych z podmiotami gospodarczymi, których członkami władz, właścicielami lub współwłaścicielami są członkowie Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni, ich małżonkowie lub inni członkowie najbliższej rodziny, tj. osoby pozostające w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.”

#### **Uzasadnienie**

Zmiana polega na dodaniu w § 61 nowego ust. 2 oraz ust. 3 i rozszerzeniu przepisu o zakaz zatrudniania członków rodziny. Do tej kwestii częściowo odnosił się już dotychczasowy § 61, który zakazuje zawierania umów gospodarczych z członkami rodzin Zarządu oraz Rady Nadzorczej, a także § 47, zgodnie z którym osoby spokrewnione z członkami Zarządu lub „kierownikami bieżącej działalności gospodarczej” nie mogą wschodzić w skład Rady Nadzorczej. Nowe przepisy uzupełniają te zapisy o równie istotną kwestię niezatrudniania w Spółdzielni rodzin członków Zarządu.

## **4. RADA BUDYNKU**

### **62. Członkostwo w Radzie Budynku – usunięcie sprzeczności z prawem**

#### **Zmiana:**

1) w § 62 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

„1. Rada Budynku składa się z członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali znajdujących się w danym budynku.”,

2) ponadto skreśla się pkt 4) w ust. 4.

**Dotychczasowe brzmienie § 62 ust. 1 oraz ust. 4 pkt 4):**

„1. Rada Budynku składa się z członków Spółdzielni zamieszkałych w danym budynku.”

„4. Mandat członka Rady Budynku wygasa w następujących przypadkach:

4) z chwilą ustania zamieszkania w danym budynku.”

#### **Uzasadnienie**

Dotychczasowe zapisy zakładały, że członkami Rady Budynku mogą być tylko osoby zamieszkałe w danym budynku, czyli związane z nim na co dzień. O ile samo to założenie można oceniać jako słuszne, o tyle nie brało ono w ogóle pod uwagę uwarunkowań prawnych. Wszyscy członkowie Spółdzielni są równi wobec prawa, tzn. mają również takie same czynne i bierne prawa wyborcze. Jeśli już decydujemy się stworzyć organy pomocnicze, jakimi są Rady Budynków, to przy ustalaniu zasad ich wyboru obowiązują nas dokładnie takie same zasady, jak odnośnie wszystkich innych organów Spółdzielni. Różnicowanie praw członków w zależności od faktu zamieszkiwania w zasobach lub poza nimi jest sprzeczne z prawem i niestety musi być zmienione.

Przy czym warto zauważyć, że w praktyce do Rady Budynku zapewne i tak będą zgłaszać się wyłącznie osoby zamieszkałe w danym bloku, skoro aktywność w Radzie Budynku wymaga obecności na miejscu.

### **63. Liczebność Rady Budynku – przekazanie decyzji członkom Spółdzielni**

#### **Zmiana:**

w § 62 ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie:

*„2. Członków Rady Budynku wybierają członkowie Spółdzielni posiadający prawo do lokalu w danym budynku. Należy dążyć do tego, aby Rada Budynku liczyła co najmniej 3 osoby, jednak w przypadku, gdy wybrano tylko dwóch kandydatów członkowie posiadający prawo do lokalu w danym budynku mogą zdecydować o tym, że Rada Budynku będzie liczyła tylko dwóch członków.”*

**Dotychczasowe brzmienie § 62 ust. 2:**

*„2. Członków Rady Budynku w liczbie nie mniejszej niż 3 osoby, wybierają członkowie posiadający prawo do lokalu w danym budynku.”*

#### **Uzasadnienie**

Obecnie Rady Budynku działają tylko w dwóch z szesnastu budynków naszej Spółdzielni. Wynika to z trudności w obsadzeniu tego organu. Okazuje się, że wyłonienie trzech osób do Rady Budynku bywa wielokrotnie problemem. Zmiana próbuje wyjść naprzeciw tej sytuacji dopuszczając możliwość obsadzenia Rady Budynku tylko dwoma członkami. Jednocześnie wyraźnie zaznacza się, że jest to zależne wyłącznie od woli członków Spółdzielni uczestniczących w wyborach. Jeśli nie wyrażą oni na to zgody, taka Rada nie powstanie i nie będzie mogła działać.

### **64. Ustanie członkostwa w Radzie Budynku – doprecyzowanie katalogu przesłanek**

#### **Zmiana:**

w § 62 ust. 4 otrzymuje następujące brzmienie:

*„4. Mandat członka Rady Budynku wygasa w następujących przypadkach:*

- 1) utraty lub ograniczenia zdolności do czynności prawnych,*
- 2) upływu kadencji,*
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,*
- 4) zrzeczenia się mandatu, z upływem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia.”*

**Dotychczasowe brzmienie § 62 ust. 4 (po zmianie nr 62.):**

*„4. Mandat członka Rady Budynku wygasa w następujących przypadkach:*  
*1) z chwilą upływu kadencji,*  
*2) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni,*  
*3) w razie zrzeczenia się mandatu.”*

#### **Uzasadnienie**

Zmiana polega do uzupełnieniu katalogu o przesłanki wynikające z prawa cywilnego (utrata lub ograniczenie zdolności do czynności prawnych). Ponadto przewiduje się okres wypowiedzenia w przypadku zrzeczenia się mandatu, w związku z koniecznością poinformowania o tym przez Spółdzielnię podmiotu, który dokonywał wyboru, tj. ogółu członków Spółdzielni z danego budynku (zgodnie z ogólną zasadą, że zrzeczenie się mandatu dla swej skuteczności powinno dojść do organu, który dokonywał wyboru).

### **65. Podmioty reprezentowane przez Radę Budynku – usunięcie sprzeczności z prawem**

#### **Zmiana w § 63:**

- 1) w **ust. 2** zmienia się „członków zamieszkałych w danym budynku” na „członków posiadających prawa do lokali znajdujących się w danym budynku”
- 2) **ust. 3** otrzymuje następujące brzmienie:

*„3. Rada Budynku reprezentuje członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali znajdujących się w danym budynku.”*

**Dotychczasowe brzmienie § 63 ust. 2 i 3:**

*„2. Rada Budynku wyraża opinię i zgłasza do właściwych organów Spółdzielni wnioski we wspólnych sprawach członków zamieszkałych w danym budynku.*

*3. Rada Budynku reprezentuje członków Spółdzielni zamieszkałych w danym budynku lub mających lokale użytkowe w tym budynku.”*

**Uzasadnienie**

Do tej zmiany odnoszą się również wszystkie argumenty przytoczone w pkt 63. i dotyczące równości członków Spółdzielni wobec prawa. Ponadto należy zauważyć, że dotychczasowe brzmienie było nielogiczne – problemy i sprawy budynku dotyczą najczęściej w takim samym stopniu wszystkich lokali, niezależnie, czy zamieszkują je członkowie Spółdzielni, czy też nie. Trudno w ogóle powiedzieć, jak Rada Budynku mogłaby reprezentować tylko część członków Spółdzielni, „pomijając” pozostałych.

**66. Zakres działania Rady Budynku – uzupełnienie zapisów**

**Zmiana:**

1) w § 64 pierwsze zdanie otrzymuje następujące brzmienie:

*„Do właściwości Rady Budynku należy w szczególności:”*

2) § 66: otrzymuje brzmienie:

*„Szczegółowe zasady funkcjonowania Rady Budynku, w tym w szczególności zasady dotyczące wyboru, zwoływania posiedzeń, procedury obrad i podejmowania uchwał określa Regulamin Rady Budynku uchwalony przez Radę Nadzorczą.”*

**Dotychczasowe brzmienie**

§ 64 zdanie pierwsze:

*„Do właściwości Rady Budynku należy:”*

§ 66:

*„Zasady dotyczące sposobu zwoływania posiedzeń Rady Budynku, procedury obrad i podejmowania uchwał określa Regulamin Rady Budynku uchwalony przez Radę Nadzorczą.”*

**Uzasadnienie**

Rada Budynku jest organem o charakterze opiniodawczym i konsultacyjnym. Obecne zapisy Statutu jej dotyczące są bardzo lakoniczne i wymieniają wprost jedynie trzy konkretne przykłady realizacji tych kompetencji. Może być to jednym z ważniejszych powodów, dla którego członkowie Spółdzielni tak niechętnie angażują się w pracę tego organu, który istnieje obecnie jedynie w dwóch budynkach z szesnastu (być może członkowie nie widzą sensu pracy w organie, którego działalność ma ograniczać się tylko do trzech konkretnych spraw). Zmiana umożliwi bardziej szczegółowe wyliczenie spraw, które może opiniować lub konsultować Rada Budynku, w dotyczącym jej Regulaminie (jednocześnie nie zmieniając jej **konsultacyjnego charakteru**).

## **XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **67. Gospodarka Spółdzielni – poprawka redakcyjna**

#### **Zmiana:**

w § 67 ust. 5 otrzymuje następujące brzmienie:

*„5. Podstawową jednostką rozliczeń kosztów eksploatacji jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią przynależną. Rozliczeń dokonuje się z uwzględnieniem wskazań urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.”*

**Dotychczasowe brzmienie § 67 ust. 5:**

*„5. Podstawową jednostką rozliczeń kosztów eksploatacji jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią przynależną oraz wskazania urządzeń pomiarowych*

#### **Uzasadnienie**

Zmiana uwzględnia konieczność dokonywania rozliczeń kosztów ogrzewania ciepła lokali na podstawie podzielników ciepła, zgodnie z aktualnymi wymogami ustawy „Prawo energetyczne”.

### **68. Uchwalanie regulaminu funduszu remontowego i innych funduszy – dostosowanie do przepisów prawa oraz usunięcie sprzeczności Statutu**

#### **Zmiana:**

w § 68 ust. 2 i 3 otrzymuje następujące brzmienie:

*„2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze stosownie do przepisów powszechnie obowiązującego prawa.*

*3. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami mogą określać regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.”*

**Dotychczasowe brzmienie § 68 ust. 2 i 3:**

*„2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze stosownie do potrzeb na podstawie uchwał Rady Nadzorczej i odrębnych przepisów.*

*3. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.”*

#### **Uzasadnienie**

Po pierwsze, zmiana usuwa wewnętrzną sprzeczność w Statucie. W § 48 ust. 1 przewidywał, że regulamin funduszu remontowego uchwała Rada Nadzorcza, zaś w § 68 ust. 3, że Zarząd. Zmiana ujednocila i porządkuje te kwestie, zgodnie z dotychczasową praktyką.

Ponadto dotychczas Statut wprowadzał teoretycznie pełną dowolność co do tego, jakie dodatkowe fundusze mogą być tworzone. Tymczasem Spółdzielnia nie ma tu pełnej swobody i może tworzyć tylko takie fundusze, które dopuszczają przepisy prawa (tj. na podstawie konkretnych zapisów ustawowych, a nie uchwał Rady) – co uwzględnia zmiana ust. 2.

### **69. Podział nadwyżki bilansowej – dostosowanie do przepisów prawa**

#### **Zmiana:**

§ 69 ust. 6 otrzymuje następujące brzmienie:

*„6. Nie uchybiając przepisom powszechnie obowiązującego prawa, nadwyżkę bilansową przeznaczają się w szczególności na:*

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości,*
- 2) zwiększenie funduszu remontowego,*

- 3) *zasilanie funduszu zasobowego,*
- 4) *pokrycie kosztów działalności gospodarczej.*”

#### **Dotychczasowe brzmienie § 69 ust. 6:**

„6. Nadwyżkę bilansową przeznaczają się w szczególności na:

- 1) *koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości,*
- 2) *zwiększenie funduszu remontowego*”

#### **Uzasadnienie**

Zmiana uwzględnia i zwraca uwagę na wymogi **art. 76** ustawy Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym „co najmniej 5% nadwyżki przeznaczają się na zwiększenie **funduszu zasobowego**, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.”

### **70. Badanie sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta – dostosowanie do dotychczasowej praktyki Spółdzielni oraz zmiana redakcyjna**

#### **Zmiana w § 71:**

- 1) w **ust. 1** zmienia się słowa „*sprawozdania statystyczne*” na „*sprawozdania finansowe*”
- 2) **ust. 3** otrzymuje następujące brzmienie:  
„3. *Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości, o ile wymagają tego przepisy prawa lub zadecyduje tak Rada Nadzorcza. Uchwałę odnośnie wyboru firmy audytorskiej podejmuje Rada Nadzorcza.*
- 3) w **ust. 4**, mówiącym o wykładaniu sprawozdania z badania przed Walnym Zgromadzeniem, skreśla się skreśla się słowo „obowiązkowemu” [badaniu] i zmienia „14 dni” na „**21 dni**”

#### **Dotychczasowe brzmienie § 71 ust. 3:**

„3. *Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę odnośnie do wyboru firmy audytorskiej podejmuje Rada Nadzorcza.*”

#### **Uzasadnienie**

Zmiana w ust. 1 ma charakter redakcyjny, cały paragraf dotyczy właśnie sprawozdań finansowych.

Zgodnie z literalnym brzmieniem obecnego ust. 3, sprawozdanie finansowe SBM „Zachód” powinno być badane przez biegłego rewidenta co roku (co oznacza obecnie koszt rzędu ok. 20 tys. zł). Tymczasem zgodnie z wieloletnią praktyką badane było co trzy lata, na koniec kadencji każdej Rady Nadzorczej. Ponadto o badaniu może w każdej chwili zadecydować Rada Nadzorcza, co właśnie stało się np. w roku 2024, odnośnie sprawozdania finansowego za rok 2023 (m.in. w związku z tym, że po raz pierwszy w historii Spółdzielni nie zostało sporządzone w terminie). Przepisy prawa określają też sytuacje, w których badanie jest obowiązkowe. W związku z tym nowy zapis dostosowany jest do potrzeb Spółdzielni.

Zmiana w ust. 4 poprawia błędny zapis, zgodnie z którym sprawozdanie z badania biegłego rewidenta podlegało wyłożeniu przed Walnym Zgromadzeniem tylko wtedy, gdy było „obowiązkowe” (a oczywiście powinno podlegać każde, jeśli już zostało wykonane). Ponadto dostosowano termin wyłożenia sprawozdania do terminów wyłożenia innych sprawozdań (nie 14, a 21 dni przed Walnym).

### **XIII. OPŁATY ZWIĄZANE Z PRAWEM DO LOKALU**

#### **71. Wnoszenie opłat przez spadkobierców – usunięcie sprzeczności z prawem oraz zmiana redakcyjna**

##### **Zmiana w § 73:**

1) w **ust. 2** skreśla się słowa „*lub osiedlu*” oraz zmienia na końcu słowa „*z zastrzeżeniem § 69 ust. 2 i 3*” na „*z zastrzeżeniem § 69 ust. 3*”

##### **Uzasadnienie**

W Spółdzielni nie ma wyodrębnionej jednostki administracyjnej w postaci „osiedli” (inaczej, niż w niektórych innych Spółdzielniach), w związku z czym zapis ten jest zbędny i może wprowadzać w błąd.

Ponadto ust. 2 § 69 dotyczy pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, z których również korzystają właściciele lokali wyodrębnionych. W związku z tym ta część zastrzeżenia w § 73 była zbędna.

2) w **ust. 7** skreśla się zdanie drugie:

*„W przypadku gdy pretendentów do tego spadku jest kilku to do uiszczania opłat zobowiązani są wszyscy solidarnie do czasu, gdy prawo do lokalu w wyniku działu spadku przypadnie jednemu z nich.”*

##### **Uzasadnienie**

Zdanie to jest sprzeczne z przepisami prawa. Po pierwsze, w prawie spadkowym nie funkcjonuje pojęcie „*pretendentów do spadku*”. Ale przede wszystkim co do zasady kilku spadkobierców nie jest odpowiedzialnych solidarnie, każdy odpowiada za zobowiązania w części ułamkowej, W związku z tym wystarczające jest już zdanie pierwsze ustępu, które mówi o odpowiedzialności spadkobiercy (każdego).

#### **72. Najemcy lokali – zmiany redakcyjne**

##### **Zmiana w § 74:**

1) w **ust. 1** zmienia się słowa „*Najemcy lokali*” na „*Najemcy lokali wynajmowanych przez Spółdzielnię*”

2) w **ust. 2** dodaje się słowa „*w szczególności*” w pierwszym zdaniu („*Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji, będącej w szczególności zabezpieczeniem płatności wynikającej z umowy najmu lub zabezpieczenia tej płatności w inny sposób.*”)

##### **Uzasadnienie**

Pierwsza zmiana doprecyzowuje, że w ustępie tym chodzi konkretnie o najemców lokali należących do Spółdzielni (co w ogóle nie wynikało z poprzedniego brzmienia przepisu), a nie np. lokali należących do członków Spółdzielni.

Druga zmiana wynika z tego, że kaucja z reguły służy zabezpieczeniu innych roszczeń, w tym zwłaszcza pokryciu ewentualnych szkód w lokalu wyrządzonych przez najemcę (a z obecnego brzmienia wynikało, że nie mogła służyć zabezpieczeniu innych roszczeń niż te związane z płatnościami i że Spółdzielnia była tu ograniczona Statutem, ze szkodą dla bezpieczeństwa majątku).

#### **73. Opłaty związane z prawem do lokalu – zmiany redakcyjne**

**Zmiana:** w § 75 pkt 1) skreśla się słowa „*oraz kosztów dostawy ciepła*”

#### **Dotychczasowe brzmienie § 75:**

*„Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:*

- 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,*
- 2) zasad rozliczania kosztów określonych przez Radę Nadzorczą.”*

#### **Uzasadnienie**

„Koszty dostawy ciepła” nie są określane w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą, stanowią pozycję niezależną od Spółdzielni i wynikają z cenników jedyne go w Warszawie dostawcy ciepła.

#### **74. Przeznaczenie opłat – zmiana redakcyjna**

##### **Zmiana:**

w § 79 na końcu dodaje się słowa: „z zastrzeżeniem § 69 ust. 5.”

#### **Dotychczasowe brzmienie § 79:**

*„Opłaty, o których mowa w § 73 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane”*

#### **Uzasadnienie**

Ustęp 5 w § 69 dotyczy pokrywania ewentualnych strat bilansowych. Wyjątek ten istnieje już teraz i wynika z przepisów prawa, więc Statut nie powinien wprowadzać w błąd przez brak takiego zastrzeżenia.

#### **75. Terminy wnoszenia opłat oraz zmiany wysokości opłat – poprawki redakcyjne**

##### **Zmiana w § 80:**

- 1) w **ust. 1** zmienia się drugie zdanie na:

*„Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielni należne są ustawowe odsetki za opóźnienie. W wyjątkowych sytuacjach Spółdzielnia może odstąpić od naliczania tych odsetek.”*

- 2) w **ust. 2** zmienia się „o zmianie wysokości opłat” na „o zmianie wysokości opłat **zależnych od Spółdzielni**”
- 3) w **ust. 2 i 3** zmienia się „osoby wymienione w § 73” na „osoby wymienione w § 73 **ust. 1-2**”
- 4) w **ust. 3** dodaje się na końcu zdanie: „Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.”

#### **Dotychczasowe brzmienie § 80 ust. 1 zdanie drugie:**

*„1. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać ustawowe odsetki za opóźnienie.*

#### **Uzasadnienie**

Ad 1) Spółdzielnia nie ma swobody w zakresie pobierania odsetek, co błędnie sugerowała dotychczasowa treść tego ustępu („może pobierać”) – co do zasady muszą być one pobierane. Jednocześnie w wyjątkowych sytuacjach zasadne może być np. umorzenie ich części, w ramach ugody z dłużnikiem. Zmiana ustępu usuwa błędne sformułowanie.

Ad 2) Zmiana ma charakter redakcyjny, zgodny z dalszą treścią przepisu.

Ad 3) Ustępy 2 i 3 § 80 dotyczą obowiązku informowania przez Spółdzielnię o zmianie wysokości opłat. W ust. 1 i 2 § 73 wymienione są wszystkie kategorie podmiotów, które muszą być poinformowane (osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i właściciele lokali

wyodrębnionych). Jednocześnie w ust. 4 § 73 mowa jest o dodatkowych osobach odpowiadających solidarnie z właścicielem lokalu – ale osoby nie te muszą być (i nigdy w praktyce nie były) powiadamiane o zmianach stawek opłat.

Ad 4) Ust. 2 dotyczy powiadamiania o zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, zaś ust. 3 – opłat niezależnych. Oczywiście o zmianie obu rodzajów opłat właściciele lokali muszą być informowani na piśmie. Tymczasem w Statucie zapis ten był dotychczas zamieszczony tylko w ust. 2.

## **XIV. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **76. Przepisy przejściowe – zmiany redakcyjne**

#### **1) Zmiana:**

w § 82 ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie:

*„2. Regulaminy uchwalone na podstawie dotychczasowego Statutu tracą moc z dniem wejścia w życie nowych regulaminów zgodnych z niniejszym Statutem.”* oraz skreśla **ust. 3.**

**Dotychczasowe brzmienie § 82 ust. 2 i 3:**

*„2. Dotychczasowe regulaminy uchwalone na podstawie Statutu tracą moc z dniem uchwalenia nowych regulaminów zgodnie z niniejszym Statutem.*

*3. Walne Zgromadzenie uchwała regulaminy tego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu zwołanym po zarejestrowaniu niniejszego Statutu.”*

#### **Uzasadnienie**

W niektórych przypadkach dzień wejścia w życie regulaminu nie jest tożsamy z dniem jego uchwalenia. Zmiana słów „z dniem uchwalenia” na „z dniem wejścia w życie” pozwala uniknąć sytuacji, w której przez zapisy Statutu powstałaby luka w prawie i np. przez jakiś czas nie obowiązywałyby żadne zasady rozliczania kosztów mediów.

Ponadto w związku ze zmianami w rozdziale XI Statutu przyjęto, że uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia nie będzie już obligatoryjne, a wszystkie dodatkowe postanowienia obecnego Regulaminu przeniesiono do Statutu. Natomiast Regulamin Rady Nadzorczej może wymagać drobnych aktualizacji, ale nie jest konieczne regulowanie takiej kwestii, dotyczącej organizacji pracy Walnego Zgromadzenia, w Statucie.

#### **2) Zmiana:**

w § 83 skreśla się ust. 1 i 2, a ust. 3 otrzymuje następujące brzmienie:

*„1. Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania i z tym dniem tracą moc postanowienia Statutu zarejestrowanego w dniu 20.03.2019”.*

#### **Uzasadnienie**

Dotychczasowy ust. 1 mówił o tym, kiedy Statut wszedł w życie, a ust. 2 kiedy i gdzie został zarejestrowany. Projekt uchwały Walnego Zgromadzenia nie może zawierać „pustych miejsc”, które są uzupełniane dopiero po podjęciu uchwały. Takie informacje mogą być zamieszczone co najwyżej jako oddzielny tekst, uzupełniający uchwałę np. podczas wydania jej „w formie książkowej”.

Dotychczasowy ust. 3 zawierał informację o przepisach nowego Statutu, które miały wejść w życie w innym terminie niż pozostałe. W przypadku obecnego Statutu taka sytuacja nie występuje, wszystkie jego przepisy mogą wejść w życie w chwili rejestracji przez Sąd.