Kraków dn. 20.04.2024 r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Dom dla Młodych"

W N I O S E K nr 1/03/2024

Dotyczy: projektu rekomendacji na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zmian do statutu Spółdzielni.

Niniejszym Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej zmiany do Statutu Spółdzielni, które będzie chciał zgłosić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Zmiany zostały opracowane przez Panią mecenas Katarzynę Regucką i dotyczą trzech grup tematycznych:

1. Zebrania Członkowskiego Nieruchomości,
2. Wprowadzenia głosowania elektronicznego,
3. Dodatkowe zmiany

W załączeniu zmiany do Statutu Spółdzielni opracowane przez mecenas Katarzynę Regucką

Zarząd Spółdzielni wnioskuje o poparcie przez Radę Nadzorczą proponowanych zmian do statutu Spółdzielni i podjęcie stosownej uchwały rekomendującej Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni przedmiotowe zmiany do Statutu Spółdzielni.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Dom dla Młodych"

Otrzymują:
1 x adresat,
1 x a/a

Załączniki:
1 x Zmiany do Statutu
1 x projekt uchwały

Kancelaria Adwokacka

Adwokat Katarzyna Regucka

Ul. Ariańska 6/1, 31 – 505 Kraków

Tel. 604 114 008, adres e-mail katarzyna.regucka@adwokatura.krakow.pl

---

Kraków, dnia 15 marca 2024 r.

Zmiany do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych"

I. Zebrania Członkowskie Nieruchomości

Zgodnie z art. 35 § 1 i 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze w zw. z art. 1 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych organami spółdzielni są walne zgromadzenie, rada nadzorcza oraz zarząd. Statut może przewidywać powołanie także innych organów niż wymienione powyżej składających się z członków spółdzielni. **W takim przypadku statut określa zakres uprawnień tych organów oraz zasady wyboru i odwoływania ich członków**. Do zwoływania posiedzeń tych organów i warunków podejmowania przez nie uchwał stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zwoływania posiedzeń zarządu i rady nadzorczej i warunków podejmowania przez nie uchwał.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych" w § 46 określa, iż organami Spółdzielni są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Zebrania Członkowskie Nieruchomości.

Zgodnie z § 76 Statutu członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub odrębna własność lokalu w poszczególnych nieruchomościach, w których położonych jest co najmniej 8 lokali mieszkalnych, tworzą Zebranie Członkowskie Nieruchomości. **A zatem Zebranie Członkowskie jest organem spółdzielni o charakterze kolegialnym, o bliżej nie ustalonym i zmiennym składzie osobowym.** Członkostwo w organie powstaje z chwilą uzyskania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. **Statut nie określa czy członkiem organu może być jedynie osoba posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych czy też również osoba, która pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada.**[1] Statut

---

[1] Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych: której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego; której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9.

wbrew zapisom art. 35 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze nie określa również trybu odwoływania członków ww. organu. Należy wskazać, iż z brzmienia zapisów Statutu wynika, iż w spółdzielni nie istnieje jeden organ – Zebranie Członkowskie Nieruchomości, ale wiele organów o tej samej nazwie (liczba organów zależna od liczby nieruchomości pozostających w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej).

Zebranie Członkowskie Nieruchomości może wydawać niewiążące inne organy spółdzielni mieszkaniowej opinie i wnioski w zakresie:

1. zmiany przeznaczenia pomieszczeń wspólnego użytkowania (części wspólnych),
2. sposobu wykorzystania funduszu remontowego, w części pochodzącej z odpisów dokonywanych w ciężar opłat za lokale położone w nieruchomości,
3. pracy gospodarzy domów oraz składanie wniosków o zastosowanie wobec nich kary lub nagrody (zapis martwy, gdyż w spółdzielni mieszkaniowej nie funkcjonuje gospodarz domu),
4. pracy administratorów nieruchomości oraz osób lub firm wykonujących prace związane z konserwacją nieruchomości,
5. opinii w sprawach związanych z wynajmowaniem lokali użytkowych w nieruchomości oraz położonych w niej lokali mieszkalnych, przeznaczonych na działalność gospodarczą,
6. podejmowanie innych wniosków kierowanych do Zarządu Spółdzielni w sprawach dotyczących nieruchomości, na której położony jest dany budynek, oraz w sprawach innych nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

Przyznanie kompetencji członkom spółdzielni do wyłącznego wyrażania opinii i wniosków w sprawach opisanych w punktach od 1 do 6 z pominięciem podmiotów, które nie są członkami spółdzielni mieszkaniowej a przysługuje im prawo odrębnej własności lokali położonych w danej nieruchomości, narusza przysługujące im prawo własności oraz zasadę równości praw i obowiązków. Ponadto Statut nie rozstrzyga sporu kompetycyjnego pomiędzy organami – Zebraniami Członkowskimi Nieruchomości poszczególnych nieruchomości w zakresie wydania przez nie różnych opinii lub wniosków w zakresie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni mieszkaniowej (punkt 5 i 6).

Zgodnie **z teorią organów osoby prawnej, opartą na unormowaniu art. 67 § 1 k.p.c. i art. 38 k.c., do podjęcia decyzji i wyrażenia woli osoby prawnej powołane są osoby fizyczne wchodzące w skład jej organu i działanie tych osób traktowane jest, jako działanie osoby prawnej.** Działanie organu jest działaniem samej osoby prawnej. Organ składa się z osób fizycznych, które reprezentują osobę prawną w stosunkach zewnętrznych (z podmiotami trzecimi). Podmioty wchodzące w skład organu ponoszą odpowiedzialność za podejmowane działania.

Osoby fizyczne wchodzące w skład „organu" Zebrania Członkowskiego Nieruchomości nie wyrażają woli osoby prawnej – spółdzielni mieszkaniowej, ale wolę członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu w danej nieruchomości lub prawo odrębnej

własności lokalu. „Organ" ten stanowi reprezentację członków spółdzielni wobec spółdzielni mieszkaniowej i jej organów w postaci Zarządu i Rady Nadzorczej w stosunkach wewnętrznych. Członkowie organu – Zebrania Członkowskiego Nieruchomości nie ponoszą odpowiedzialności za swoje działania.

Mając na uwadze powyższe Zebrania Członkowskiego Nieruchomości nie można uznać za organ osoby prawnej – spółdzielni mieszkaniowej w rozumieniu art. 35 i 38 k.c. w zw. z art. 35 § 1 i 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze w zw. z art. 1 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych a zatem poniższe postanowienia Statutu powinny zostać uchylone (lub zmienione).

1. § 10 ust. 2 pkt 2) otrzymuje brzmienie *„prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, a w szczególności do uczestniczenia z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,"*

Dotychczasowe brzmienie: Członkowi Spółdzielni przysługują prawa określone przepisami Ustaw Spółdzielczych, w tym w szczególności: (...) 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, a w szczególności do uczestniczenia z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu i Zebraniu Członkowskim Nieruchomości.

2. W § 46 ust. 1 uchyla się punkt 4)

Dotychczasowe brzmienie: Organami Spółdzielni są: 1) Walne Zgromadzenie, 2) Rada Nadzorcza, 3) Zarząd, 4) Zebrania Członkowskie Nieruchomości.

3. W § 62 ust. 1 uchyla się punkt 16)

Dotychczasowe brzmienie: Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy (...): 16) uchwalanie regulaminu Zebrań Członkowskich Nieruchomości.

4. W § 62 ust. 1 uchyla się punkt 27)

Dotychczasowe brzmienie: Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy (...): 27) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zebrań Członkowskich Nieruchomości;

5. § 69 ust. 2 pkt 6) otrzymuje brzmienie: „zwoływanie Walnych Zgromadzeń"

Dotychczasowe brzmienie: Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności: (...), 6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń i Zebrań Członkowskich Nieruchomości.

6. Uchyla się § 76
7. Uchyla się § 77

II. Wprowadzenie głosowania elektronicznego

1. W § 52 dodaje się ustęp 7 o następującym brzmieniu: *„Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu może odbywać się w drodze elektronicznej."*

2. W § 52 dodaje się ustęp 8 o następującym brzmieniu:

„ Zasady głosowania w formie elektronicznej są następujące:

1) członek spółdzielni otrzyma urządzenie umożliwiające elektroniczne głosowanie zawierające przycisk "za", "przeciw" i "wstrzymujący się,

2) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna powoływana na podstawie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w § 48 pkt 13 Statutu, sprawdza czy każdy członek spółdzielni posiada urządzenie umożliwiające mu prawidłowe elektroniczne głosowanie; Komisja współuczestniczy również w testowaniu urządzeń i w instruktażu członków do ich prawidłowego użycia w trakcie elektronicznego głosowania,

3) głosowanie elektroniczne odbywa się poprzez naciśnięcie odpowiedniego przycisku "za", "przeciw" lub " wstrzymującego się",

4) komisja Mandatowo-Skrutacyjna na bieżąco kontroluje i ocenia prawidłowość elektronicznego głosowania,

5) z każdego głosowania Komisja Mandatowo-Skrutacyjna sporządza protokół, który podpisują członkowie Komisji i przekazują go Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia który odczytuje wyniki głosowania."

III. Dodatkowe zmiany

1. W § 73 dodaje się ustęp 6 w następujacym brzmieniu: *„Członkowie rady nadzorczej powinni zachować w poufności wszelkie informacje dotyczące działalności spółdzielni mogące mieć wpływ na zachowanie jej konkurencyjności."*

Katarzyna Regucka