

Stanowisko Rady Nadzorczej SM „Centrum I” do uwag Pani Bożeny Łagodzińskiej do Statutu

1. **§ 6 – uwaga odrzucona.** Zdaniem radcy prawnego należy zostawić zapis w zaproponowanym brzmieniu, gdyż ustawa nie wymienia proponowanego tytułu.
2. **§ 8 ust. 1 – uwaga odrzucona.** Zapis Statutu jest odpowiednikiem zapisu art. 3 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym: *„Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.”* Członkostwo osób prawnych wynika zatem z ustawy.
3. **§ 8 ust. 4 - uwaga odrzucona.** zapis Statutu jest odpowiednikiem zapisu art. 3 ust 3¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym: *„Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.”* Brak podstaw prawnych do modyfikacji zapisu.
4. **§ 8 ust. 6 – uwaga odrzucona.** Zapis Statutu jest odpowiednikiem zapisu art. 2 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym: *„Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.”*
5. **§ 8 ust. 7 – uwaga odrzucona.** Zapis Statutu jest odpowiednikiem zapisu art. 3 ust. 3³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym *„Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹.* W chwili obecnej nie dotyczy SM Centrum I, ale nic nie stoi na przeszkodzie aby zapis pozostał.
6. **§ 8 ust. 8 – uwaga uwzględniona.** Dopisano sformułowanie „datę urodzenia”,
7. **§ 9 ust. 1 – uwaga uwzględniona.** Zastąpiono sformułowanie: „kandydujący na członka Spółdzielni” na „wnioskujący o członkostwo w Spółdzielni”, pozostałe uwagi dotyczące tego zapisu odrzucone gdyż, są one odpowiednikiem treści art. 16 prawa spółdzielczego,
8. **§ 9 ust. 6 – uwaga odrzucona,** nic nie wnosiła,
9. **§ 11 ust. 1 pkt 1) – uwaga odrzucona.** Zapis Statutu jest odpowiednikiem zapisu art. 30 prawa spółdzielczego, zgodnie z którym: *„Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a*

także inne dane przewidziane w statucie. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr."

10. § 11 ust. 1 pkt 2) - **uwaga uwzględniona**. Dopisano: „datę urodzenia”,
11. § 12 ust. 1 - **uwaga odrzucona**. Ustawa nie wprowadza proponowanych.
12. § 12 ust. 3 – **uwaga uwzględniona**. Przywrócono zapis „korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni”,
13. § 12 ust. 3 – **uwaga odrzucona**. Zapis Statutu tj. pkt 6) jest zgodny z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych tj. m.in. z art. 9 ust. 7 oraz art. 17¹⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którymi: *„Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.”* (art. 9 ust. 7), oraz *„Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.”* art. 17¹⁶
14. § 12 – **uwaga uwzględniona**. Dodano ust. 11 w tym paragrafie o treści: *„Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.”*
15. § 14 ust. 2 pkt 1) – **uwaga odrzucona**. Zapis Statutu jest zgodny z ustawą, członkostwo osób prawnych wynika z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (komentarz do pkt 2 powyżej).
16. § 16 ust. 1 - **uwaga odrzucona**. Zapis Statutu jest odpowiednikiem art. 25 ust. 1 prawa spółdzielczego, zgodnie z którym *„Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.”*,
17. § 20 ust. 7 – **uwaga uwzględniona**. Odesłanie powinno być do § 24 a nie 25, poprawiono,
18. § 23 ust. 1 - **uwaga odrzucona**. Zapis Statutu jest odpowiednikiem zapisu art. 15 ust. 2 usm, zgodnie z którym *„W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.”*

19. § 35 – uwaga odrzucona. Proponowane przez Panią B. Łagodzińską zapisy zostały uchylone przez Walne Zgromadzenie w przeszłości w związku z przegraną sprawą sądową wytoczona na gruncie tych zapisów przez członka Spółdzielni, ich przywrócenie w chwili obecnej byłoby w ocenie radcy prawnego niezgodne z przepisami i narażałoby Spółdzielnię na nowe sprawy sądowe i ryzyko niewpisania zmian Statutu przez sąd rejestrowy,
20. § 54 - uwaga uwzględniona, literówka.
21. § 56 ust. 3 - uwaga odrzucona. Zapis Statutu jest odpowiednikiem art. 36 § 3 prawa spółdzielczego, zgodnie z którym *„Członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika, jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.”*
22. § 58 ust. 5 - uwaga odrzucona. Zaproponowany zapis zgodny z ustawą i orzecznictwem Sądu Najwyższego. Np. zgodnie z uchwałą SN z dnia 15 czerwca 2011 r. V CSK 405/10: *„Sposób pisemnego zawiadomienia członków spółdzielni mieszkaniowej o obradach walnego zgromadzenia, określony w art. 8³ ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 116 ze zm.), może być sprecyzowany w statucie.”*
23. § 58 ust. 7 - uwaga odrzucona. Zapis Statutu jest zgodny z art. 8³ ust. 9 usm, zgodnie z którym *„Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba, że statut stanowi inaczej.”*
24. § 60 – uwaga uwzględniona. Przywrócono zapis: „rozpatrywanie spraw zawartych w porządku obrad,” –
25. § 62 ust. 2 - uwaga odrzucona. 8- osobowy skład RN w liczbie po 2 osoby z dużych budynków i po 1 z Tamki 40 i Zgoda 9 został wyliczony proporcjonalnie do liczby członków z danego budynku.
26. § 62 ust. 10 – uwaga odrzucona. Zapis Statutu jest zgodny z art. 57 prawa spółdzielczego, zgodnie z którym: *„W skład rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.”*
27. § 62 - uwaga odrzucona. Propozycja, aby dodać zapis, że pierwsze posiedzenie RN nowej kadencji zwołuje przewodniczący WZ, które je wybrało reguluje regulamin RN,

28. **§ 63 - uwaga odrzucona.** Propozycja, aby dodać pkt 27) uchwalanie regulaminu GZM – zbędna, regulamin gzm jest objęty pkt 10). Przy czym zmodyfikowano pkt 10) i dodano w nawiasie „regulaminu GZM”,
29. **§ 65 ust. 8 – uwaga odrzucona** w zakresie, aby sformułowanie: „głosowania jawnego” zastąpić sformułowaniem „jawnych głosowań imiennych”, **uwzględniono uwagę** w zakresie dodania słowo „z” przed słowem „posiedzenia”,
30. **§ 68 ust. 1 pkt 6) - uwaga uwzględniona** w zakresie propozycji dodania słowa „mieszkalnych”, **uwaga odrzucona** w zakresie propozycji usunięcia słowa „ewentualnym”,
31. **§ 69 ust. 1 – uwaga odrzucona.** Zarząd decyduje o ilości posiedzeń w miesiącu.
32. **§ 69 ust. 2 – uwaga uwzględniona.** Propozycja zmiany stylistycznej,
33. **§ 71 ust. 2- uwaga odrzucona.** Proponowany 4 miesięczny okres wydaje się być zbyt krótki.
34. **§ 72 - uwaga odrzucona,** zapis Statutu jest odpowiednikiem art. 57 prawa spółdzielczego. Komentarz do pkt 26 powyżej.
35. **§ 73 ust. 1 – uwaga odrzucona.**
36. **§ 73 - uwaga uwzględniona** w zakresie propozycji dodania słowa „mieszkalnych”, **uwaga odrzucona** w zakresie propozycja przywrócenie zapisów:
- nadzorowanie realizacji wniosków zgłoszonych innym organom Spółdzielni,
 - opiniowanie projektów uchwał w sprawach zatwierdzania rocznych planów remontowych danego budynku,
 - desygnowanie Walnemu Zgromadzeniu kandydatów do Rady Nadzorczej.
37. **§ 74 ust. 1 – uwaga odrzucona.** Zapis dotyczy uchwał kształtujących bezpośrednio indywidualne prawa majątkowe członka, a uchwały dotyczące ustanawiania nowych opłat lub zmiany istniejących, nie są takimi uchwałami.
38. **§ 75 ust. 2, § 77 ust. 2, 3 – uwagi uwzględnione,** literówki,
39. **§ 78 ust. 1 – uwaga odrzucona,** zapis zgodny z ustawą, nie ma potrzeby dodawania zapisu „o obowiązujących terminach”, terminy wynikają ze Statutu,