

## Poprawki do Uchwały nr.6/2017 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

### SM Budynki Rozproszone z dnia 25.03.2017 zgłoszone przez Członków Spółdzielni.

Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych Członkowie Spółdzielni MBR zgłaszają poprawki do wyżej wymienionej Uchwały .

Poprawka nr.1

& 3 ust 4,5

Zapis sprzeczny z interesem członków spółdzielni.

Poprawka nr.2

&10 ust 4

propozycja zapisu:

Członek zgłasza pismem lub e-mailem potrzebę dostępu do dokumentów dotyczących określonej sprawy, przedsięwzięcia lub zagadnienia. Zarząd zamieszcza treść dokumentów na stronie internetowej dostępnej dla członków lub sporządza kopie na wniosek członka w terminie 7 dni.

Uzasadnienie: członek nie wie jakie dokumenty w danej sprawie są w spółdzielni, nie może więc sprecyzować wykazu dokumentów. Propozycja nie została uwzględniona w projekcie statutu pomimo przekazania do komisji statutowej przez grupę członków w dniu 05.12.2016.

Poprawka nr. 3

&91 ust. 9

Zapis sprzeczny z u.s.m art.8/3/ ust.9.

Propozycja zapisu: podczas wyborów do Organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni obowiązują zapisy u.s.m art. 8/3/ ust.9

Uzasadnienie: zapis sprzeczny z orzeczeniem Sądu Administracyjnego, wykładnią Rzecznika Praw Obywatelskich, oraz odpowiedzią na interpelację którą załączamy do niniejszego pisma.

Poprawka nr.4

&91 ust.10

Zapis nie ma uzasadnienia przy zmianie ust. 9 &91

Poprawka nr. 5

& 96 ust.1

Uzupełnić pkt. 15 o zapis .....regulaminu udostępniania dokumentów.

Uzasadnienie: regulamin winien być uchwalony przez WZ bowiem członkowie doświadczyli praktyk zmiany zapisów regulaminu aby uniemożliwić dostęp do dokumentów. Także ustalona opłata za



stronę odbitki w wysokości 1 zł jest zaporowa. Zgodnie z przepisami spółdzielnia nie może zarabiać na swoich członkach. Konieczna kalkulacja kosztów.

Dodać pkt.16 o brzmieniu: Ustalenie limitu kilometrów za używanie prywatnych samochodów członków zarządu do celów służbowych.

Uzasadnienie :członkowie zarządu wykorzystują maksymalny i bardzo wysoki limit kilometrów co zwiększa koszty. Specyfika pracy zarządu w niczym nie uzasadnia limitu 600 km razy 2. Wprawdzie aktualnie obniżono o 50 % limit, ale sprawa powinna być uregulowana w statucie.

Poprawka nr.6

&100 niejasny zapis powiązany z &91

Poprawka nr.7

& 101 ust 4

Sprzeczność ust 4 z ust. 1 pkt.2

Niezgodność z u.s.m art. 8/3/ ust 9

Proponowany zapis : uchwały podejmowane są zgodnie z przepisami u.s.m.art 8/3/ust 9 z wyjątkiem uchwał wymagających kwalifikowanej większości głosów.

Uzasadnienie: w sprawie liczenia głosów na walnym zgromadzeniu i ważności podjętych uchwał są opinie Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, Rzecznika Praw Obywatelskich a co najważniejsze wyrok Sądu Apelacyjnego w W-wie sygn. akt IACa 1312/13 w którym stwierdzono że „członkami uczestniczącymi w walnym zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu niezależnie od tego czy głosowali za ,przeciw czy wstrzymali się od głosu”. Dla podjęcia uchwały konieczne jest zatem aby głosy „za „ uchwałą stanowiły większość z ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. W załączeniu odpowiedź na interpelację .

Poprawka nr.8

& 107 ust 1

Niezgodny z u.s.m art8/3/ ust.9

ust.2

Propozycja zapisu : Lista kandydatów do rady nadzorczej z opisem kompetencji zostaje zamieszczona na stronie internetowej spółdzielni min 14 dni przed walnym zgromadzeniem.

Propozycje powyższą zgłosiła grupa członków do Komisji Statutowej 5 grudnia 2016 roku.

Poprawka nr.9

& 116 ust. 1

Propozycja zapisu: Zarząd składa się z 3 osób przy czym co najmniej dwóch członków powinno posiadać licencje zarządcy nieruchomości wydaną przez Polską Federację Rynku Nieruchomości oraz legitymować się wpisem do centralnego rejestru zarządców nieruchomości. Przy wyborze członków zarządu ,rada nadzorcza powołuje komisje konkursową. Zawiadomienie o ogłoszeniu konkursu i warunkach , RN zamieszcza na stronie internetowej spółdzielni i innych środkach przekazu. Członka

zarządu, rada nadzorcza zatrudnia na 6-cio miesięczny okres próbny. Kandydat na członka zarządu przedstawia zaświadczenie o niekaralności Krajowego Rejestru Karnego.

Uzasadnienie : w projekcie statutu nie zapisano żadnych wymagań dla członków zarządu. Członkowie spółdzielni oddają w zarząd wielomilionowy majątek. Powinno się więc w statucie zagwarantować minimum kompetencji i niekaralność sądową .

Wnioski końcowe:

- 1 Zobowiązać Komisję Statutowo- Regulaminową do przygotowania na następne walne zgromadzenie /czerwiec 2017/ projekty regulaminów uchwalanych przez walne zgromadzenie.
- 2 Przewidzieć w projekcie statutu tryb postępowania przy przeprowadzaniu wyborów drogą elektroniczną. Firmy przeprowadzające wybory zapewniają tajność . Wniosek zgłaszany przez grupę członków do Komisji Statutowej.

Projekt statutu w tytule ma nazwę Spółdzielni Mieszkaniowej” Centrum” dlaczego ?

Podpisy Członków SMBR

---

**Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju - z upoważnienia ministra -**

na interpelację nr 25864

w sprawie obowiązujących różnych systemów głosowań nad uchwałami w spółdzielniach

Szanowna Pani Marszałek! Odpowiadając na interpelację panów posłów Jana Warzechy i Bogdana Rzońcy przesłaną przy piśmie z dnia 11 kwietnia 2014 r., znak: SPS-023-25864/14, w sprawie obowiązujących różnych systemów głosowań nad uchwałami w spółdzielniach, uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko.

Odnosząc się do pytań dotyczących dwóch różnych systemów głosowania nad uchwałami walnego zgromadzenia w spółdzielniach oraz uwzględniania głosów wstrzymujących się, wyrażam pogląd, że wskazany przez posłów art. 8<sup>3</sup> ust. 9 zdanie pierwsze ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222), zwanej dalej u.s.m., stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 35 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r. poz. 1443), zwanej dalej u.p.s.

Artykuł 8<sup>3</sup> ust. 9 u.s.m. zdanie pierwsze stanowiący, że 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, ma charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego.

Tym samym należy przyjąć, że określone w ww. przepisie zasady obliczania większości głosów dla podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej wyłączają możliwość stosowania ogólnej zasady obliczania większości głosów zawartej w art. 35 § 4 u.p.s., zgodnie z którą, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

Wobec powyższego dla podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej konieczne jest, aby głosy oddane za stanowiły większość z ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Na liczbę tę składają się wszyscy członkowie uczestniczący w walnym zgromadzeniu, czyli ci członkowie, którzy głosowali za uchwałą, przeciw uchwale oraz wstrzymali się od głosu. Podczas głosowań powinno się zatem uwzględniać także tych członków, którzy wstrzymali się od głosu.

Przedstawiony wyżej pogląd został podzielony przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 stycznia 2014 r. (sygn. akt I ACa 1312/13). Sąd podkreślił w nim, że członkami uczestniczącymi w walnym zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego, czy głosowali za, przeciw czy wstrzymali się od głosu.

Odnosząc się do kwestii zmiany art. 8<sup>3</sup> ust. 9 u.s.m., informuję, że zdając sobie sprawę z pojawiających się wątpliwości interpretacyjnych oraz biorąc pod uwagę fakt, że znajdujące się w Sejmie RP projekty ustaw dotyczące spółdzielczości mieszkaniowej zawierają przepisy określające sposób głosowania na walnym zgromadzeniu, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju w trakcie prac parlamentarnych przedstawi propozycje doprecyzowania tych rozwiązań w celu jasnego i wyczerpującego uregulowania powyższej kwestii.

Informuję również, że wystąpię do związków rewizyjnych spółdzielni mieszkaniowych z prośbą o poinformowanie spółdzielni w nich zrzeszonych o ww. stanowisku w kwestii sposobu uregulowania w statutach zasad liczenia głosów przy podejmowaniu uchwał na walnym zgromadzeniu.

Z wyrazami szacunku

Podsekretarz stanu

Paweł Orłowski

Warszawa, dnia 28 kwietnia 2014 r.