

SM „CZUBY”
SEKRETARIAT
WPLYNĘŁO

Data: 0560 16. 05. 2024

Lublin, 14 maja 2024

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby”
w Lublinie

My niżej podpisani członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, działając na podstawie art. 40 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r., poz. 638 z późn. zm.), oraz § 75 ust. 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, zgłaszamy projekt uchwały w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni wraz załącznikiem zawierającym treść zmian, i żądamy jego zamieszczenie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

UCHWAŁA Nr ... /2024

Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
z dnia 2024 r.

w sprawie: zmian w Statucie Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r., poz. 638 z późn. zm.), oraz § 79 pkt 11 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, uchwała co następuje:

§ 1

Uchwala się zmiany w Statucie, stanowiące załącznik nr ... do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwala się tekst jednolity obejmujący zmiany wykazane w załączniku nr ... do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
części Walnego Zgromadzenia

Załącznik Nr ... do Uchwały Nr ... /2024
Walnego Zgromadzenia SM „Czuby” w Lublinie
z dnia 2024 r.

W Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie wprowadza się następujące zmiany:

1/ § 72 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

§ 72

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w sprawach dotyczących:
- 1) wyborów do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 4, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale;
 - 2) odwoływania członków organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 4, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale;
 - 3) wyboru i odwołania członka Zarządu przez Radę Nadzorczą uwzględnia się głosy oddane za, przeciw i wstrzymujące się;
 - 4) uchwał i innych decyzji podejmowanych przez organy Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 4, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw,
 - 5) uchwał i innych decyzji podejmowanych przez Walne Zgromadzenie, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw, o ile Statut bądź ustawa nie stanowi inaczej.

Dotychczasowe brzmienie:

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 4, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

2/ § 92 otrzymuje brzmienie:

§ 92

1. Zarząd składa się z 1 do 3 osób, w tym prezesa zarządu, wybieranych przez Radę Nadzorczą na dwuletnią wspólną kadencję. Czas trwania kadencji liczy się od dnia wyboru pierwszego z członków Zarządu.
2. Jeśli Zarząd jest jednoosobowy albo dwuosobowy, Rada Nadzorcza na wniosek Prezesa Zarządu, dokonuje wyboru dodatkowych członków Zarządu na funkcje proponowane przez Prezesa Zarządu, na okres pozostały do końca kadencji.
3. Członkiem Zarządu nie może zostać wybrana osoba, której Walne Zgromadzenie w okresie ostatnich 6 lat nie udzieliło absolutorium.
4. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza spośród kandydatów, którzy w okresie ostatnich pięciu lat legitymują się:
 - 1) co najmniej trzyletnim doświadczeniem w zarządzie podmiotu gospodarczego zaliczanemu przynajmniej do MŚP, albo
 - 2) co najmniej czteroletnim doświadczeniem na stanowisku dyrektora pionu organizacyjnego bądź funkcjonalnego w podmiocie gospodarczym zaliczanym co najmniej do MŚP, albo
 - 3) co najmniej pięcioletnim doświadczeniem w doradztwie z zakresu zarządzania.Dopuszczalne jest sumowanie doświadczeń wskazanych w punktach 1, 2 i 3, przy czym suma tych doświadczeń musi wynosić pięć lat, a okresy sumowane nie mogą na siebie nachodzić (doświadczenia nie mogą pochodzić z tych samych okresów).
5. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie, w szczególności gdy Walne Zgromadzenie nie udzieliło mu absolutorium w trakcie trwania kadencji:
 - 1) na wniosek Prezesa Zarządu,
 - 2) z własnej inicjatywy,
 - 3) na pisemny wniosek co najmniej 5% wszystkich członków Spółdzielni, według stanu na dzień 1 stycznia roku, w którym wniosek złożono.

6. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza większością głosów w obecności co najmniej 4/5 wszystkich członków Rady.
7. Każdy członek Spółdzielni ma prawo obserwowania pracy Rady Nadzorczej na każdym etapie procedury wyboru kandydatów do Zarządu, włącznie z głosowaniem.
8. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
9. Szczegółowe zasady wyboru i odwoływania członków Zarządu określa Rada Nadzorcza w regulaminie wyboru i odwoływania członków Zarządu.

Dotychczasowe brzmienie:

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą. Prezes i jego zastępcy powinni posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Uchwała w przedmiocie odwołania zapada większością 2/3 oddanych głosów.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Uchwała w przedmiocie odwołania zapada większością 2/3 oddanych głosów.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

Art. 49. § 1. ustawy prawo spółdzielcze

Skład i liczbę członków zarządu określa statut. Statut może przewidywać zarząd jednoosobowy, którym jest prezes, i ustalać wymagania, jakie powinna spełniać osoba wchodząca w skład zarządu lub prezes w zarządzie jednoosobowym.

3/ po § 92 dodaje się § 92a w brzmieniu:

§ 92a

1. Z członkiem Zarządu Rada Nadzorcza zawiera umowę cywilnoprawną albo umowę powołania (art. 68 k.p.). W obu przypadkach umowa zawierana jest na czas pełnienia funkcji, tj. do dnia wygaśnięcia kadencji bądź odwołania z pełnionej funkcji.
2. Suma stałej części wynagrodzenia wszystkich członków Zarządu nie może być wyższa od dziesięciokrotności minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalanego na dany rok w Rozporządzeniu Rady Ministrów.
3. Wysokość ruchomej części wynagrodzenia członka Zarządu oparta jest wyłącznie na trzech kryteriach:
 - 1) zmniejszenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni;
 - 2) zwiększenia przychodów z gospodarowania aktywami Spółdzielni;
 - 3) wielkości zewnętrznych środków finansowych (krajowych i zagranicznych) pozyskanych na działalność inwestycyjną Spółdzielni.
4. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.
5. Szczegółowe zasady wynagradzania członków Zarządu określa Rada Nadzorcza w regulaminie wynagradzania członków Zarządu.

Art. 52. ustawy prawo spółdzielcze

§ 1. Z członkami zarządu zatrudnianymi w spółdzielni rada spółdzielni nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę albo powołania (art. 68 Kodeksu pracy).

§ 3. W razie odwołania członka zarządu zatrudnionego w spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje zarządowi spółdzielni.

Prawo nie nakazuje zatrudniania członków zarządu w ramach stosunku pracy. Nie istnieje przepis prawa zabraniający zawarcia umowy cywilnoprawnej z członkiem zarządu dotyczącej pełnionej przez niego funkcji. Nie istnieje też orzecznictwo tego zabraniające.

Określenie w Statucie ogólnych ram wynagradzania członków Zarządu powinno ułatwić RN przygotowanie regulaminu wynagradzania członków Zarządu opartego na wymiernych korzyściach mieszkańców z powierzenia konkretnym menedżerom efektywnego zarządzania ich majątkiem.

4/ § 93 – dotychczasowy ust. bez numeru otrzymuje numer 1, po którym dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

§ 93

2. Jeżeli Zarząd jest jednoosobowy (pierwotnie bądź wtórnie) nie może dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie są dokonywane przez Radę Nadzorczą.

Art. 49. ustawy prawo spółdzielcze

§ 5. Zarząd jednoosobowy nie może dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie są dokonywane przez radę nadzorczą, chyba że statut przewiduje właściwość walnego zgromadzenia.

5/ § 94 otrzymuje brzmienie:

§ 94

1. Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Pomiedzy posiedzeniami Zarządu członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach przydzielonych im czynności.
3. Przydział czynności członkom Zarządu, sprawy zastrzeżone do podjęcia w formie uchwał, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin pracy Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Dotychczasowe brzmienie:

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6/ § 96 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

§ 96

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona /pełnomocnik/. Jeżeli Zarząd jest jednoosobowy oświadczenia woli mogą składać również dwaj pełnomocnicy.

Dotychczasowe brzmienie:

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona /pełnomocnik/.

Art. 54. ustawy prawo spółdzielcze

§ 1. Oświadczenia woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik. W spółdzielniach o zarządzie jednoosobowym oświadczenie woli mogą składać również dwaj pełnomocnicy.

7/ po ust. 5 § 108 dodaje się ust. 6 i 7 w brzmieniu:

§ 103e

6. Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla nie może podjąć uchwały w sprawie wydatkowania środków finansowych danej nieruchomości sprzecznej ze stanowiskiem Przedstawiciela nieruchomości, z której środki te mają być wydatkowane.
7. Przedstawiciel nieruchomości nie może sprzeciwić się wydatkowaniu środków finansowych z funduszu remontowego reprezentowanej przez niego nieruchomości, jeżeli wydatkowanie to dotyczy realizacji decyzji uprawnionej instytucji publicznej.

Każda nieruchomość posiada własny fundusz remontowy. Przedstawiciele innych nieruchomości nie powinni decydować o gospodarowaniu tym funduszem.

Zasada wyrażona w proponowanym uzupełnieniu § 103e często stosowana jest przez Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli. Zdarzają się jednak sytuacje dysponowania przez RPNO środkami finansowymi funduszu remontowego danej nieruchomości wbrew stanowisku Przedstawiciela tej nieruchomości. Proponowane uzupełnienie § 103e sankcjonuje prawnie często stosowany obyczaj, a jednocześnie wykluczy występujące w praktyce ignorowanie woli Przedstawiciela nieruchomości w zakresie gospodarowania środkami funduszu remontowego mieszkańców, których on reprezentuje.

8/ po § 108 dodaje się § 108a w brzmieniu:

§ 108a

1. Odsetki od lokat bankowych zakładanych ze środków finansowych funduszy remontowych nieruchomości i funduszy remontowych ogólnosiedlowych podlegają zarachowaniu na tych funduszach proporcjonalnie do wielkości środków finansowych wykorzystanych do założenia lokaty bankowej.
2. Zarachowanie, o którym mowa w ust. 1, następuje bezzwłocznie po zaksięgowaniu tych odsetek na rachunku bankowym funduszu remontowego.

Fundusze remontowe nieruchomości i fundusze remontowe ogólnosiedlowe mają wyodrębnione konta księgowe, ale środki finansowe na nich zaewidencjonowane gromadzone są na jednym koncie bankowym. Ze środków tych zakładane są lokaty bankowe, co potwierdził przed sądami jeszcze poprzedni Zarząd. Odsetki od lokat bankowych nie trafiają jednak na fundusze remontowe tylko zwiększają przychody Spółdzielni. W sprawie zmiany tego stanu w duchu proponowanego przepisu, na początku lipca 2023 roku wnioskowali członkowie RN Piotr Zaręba i Krystian Farion. Wniosek ten RN skierowała do zaopiniowania przez radców prawnych Spółdzielni. Opinia brzmiała „brak przeciwwskazań prawnych”. W swojej opinii radcy zwrócili uwagę, że rozwiązanie takie może przysporzyć problemów organizacyjnych. W przekonaniu wnioskodawców, służby księgowe Spółdzielni z całą pewnością poradzą sobie z odpowiednią dekreacją kwot należnych funduszom remontowym.

Zgodnie z § 106 Statutu „Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.”

Jeśli z funduszu remontowego danej nieruchomości założona została lokata w wysokości np. 200 tys. zł. z oprocentowaniem powiedzmy 5%, to odsetki wyniosą 10 tys. zł. Kwota ta niewątpliwie jest korzyścią członków Spółdzielni danej nieruchomości, bo o tyle mniej mogą wpłacać na fundusz remontowy bez uszczerbku dla tego funduszu.

9/ § 111 dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:

§ 111

3. W przypadku sprzeczności postanowienia:
- 1) Regulaminu Walnego Zgromadzenia z postanowieniem Statutu, Walne Zgromadzenie stosuje postanowienie Statutu;
 - 2) Regulaminu Rady Nadzorczej z postanowieniem Statutu, Rada Nadzorcza stosuje postanowienie Statutu;
 - 3) regulaminu bądź jego odpowiednika stanowiącego przez Radę Nadzorczą bądź Zarząd z postanowieniem Statutu, odpowiednio Rada Nadzorcza bądź Zarząd bezzwłocznie dostosują te dokumenty do postanowień Statutu.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają przepisy ustawy prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Proponowane uzupełnienie § 111 wydaje się być oczywistą oczywistością.
