

AN 11.03.2019

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA  
„RUDA”  
SEKRETARIAT BIURA ZARZĄDU  
2015 03 08  
Nr .....698..... zał. ....

## PREZENTACJA PROJEKTU ZMIAN DO STATUTU SBM „RUDA”

Szanowni Państwo,

W dniu **28 lutego 2019r.** zakończyła pracę **Komisja Statutowa** powołana do opracowania nowego projektu zmian do Statutu. W dniu 1 marca 2019 r. projekt został przekazany Zarządowi Spółdzielni. Komisja powołana przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 8 września 2018 r. działała jako organ społeczny. **W skład** Komisji weszło 16 członków Spółdzielni, w tym 3 prawników, 2 członków Rady Nadzorczej, a także osoby mające doświadczenie z pracy w innych spółdzielniach. Głównym celem Komisji było **dostosowanie dotychczasowego Statutu do nowych przepisów prawa** i wprowadzenie **Walnego Zgromadzenia**, tak aby każdy członek spółdzielni miał prawo głosu w najważniejszych sprawach Spółdzielni. Prace Komisji wspierała wybrana przez nią Kancelaria Prawna, z którą Zarząd Spółdzielni podpisał stosowną umowę.

Nowelizacja Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej „Ustawa”) z czerwca 2007r. i lipca 2017r. wprowadziła szereg istotnych zmian w funkcjonowaniu spółdzielni. Nowelizacja wymagała dostosowania statutów spółdzielni do obowiązujących przepisów odpowiednio do 30 grudnia 2007r. oraz do 8 września 2018r. Ze względu na istotny zakres obligatoryjnych zmian Statutu wynikający z wyżej wymienionych nowelizacji a także liczne postulaty członków Spółdzielni w zakresie zmian fakultatywnych, Komisja uznała, że najlepszym rozwiązaniem będzie dokonanie zmiany obecnego Statutu poprzez **przyjęcie nowego brzmienia całego Statutu** a nie wprowadzanie zmian do poszczególnych jednostek redakcyjnych.

**Zarząd SBM Ruda** zaprezentował ostatnią swoją propozycję zmian do Statutu podczas Zebrań Grup Członkowskich **w lipcu 2018r.** **Wszystkie grupy członkowskie z 18 budynków odrzuciły** proponowane przez Zarząd Spółdzielni zapisy i wnioskowały o powołanie Komisji Statutowej, której zadaniem będzie opracowanie zmian do Statutu z uwzględnieniem zarówno obecnie obowiązujących przepisów prawa, jak również maksymalną ochronę praw członków Spółdzielni.

Opracowany przez Komisję projekt Statutu uwzględnia większość wniosków członków Spółdzielni, przedstawionych na Zebraniach Grup Członkowskich, poprzedzających Zebranie Przedstawicieli w dniu 8 września 2018 roku, uwag przesłanych do Spółdzielni przez Rady Budynków, jak również tych, które wpłynęły do Komisji Statutowej za pośrednictwem jej członków. Projekt Statutu jest dostępny w siedzibie Zarządu Spółdzielni a także na stronie internetowej Spółdzielni.

Poniżej przedstawiamy główne zmiany w Statucie wypracowane w trakcie prac Komisji Statutowej:

### • **WALNE ZGROMADZENIE ZASTĘPUJE ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI**

- ✓ Zgodnie z Ustawą w miejsce Zebrań Przedstawicieli wchodzi Walne Zgromadzenie.
- ✓ Decyzje o **najważniejszych sprawach Spółdzielni** takich jak: podział, likwidacja spółdzielni, zabudowa, sprzedaż terenu, będą podejmowane przez Walne, tak aby o najważniejszych sprawach spółdzielni, mogli decydować **wszyscy jej członkowie**.
- ✓ Walne Zgromadzenie zostało wprowadzone jako **Zgromadzenie w jednym terminie**, bez podziału na części – wówczas każdy członek ma bezpośredni wpływ na treść podejmowanych uchwał w jednym czasie. Jest to niesłychanie istotne, z uwagi na możliwość zapoznania się z uwagami i wnioskami, przedstawianym na Walnym Zgromadzeniu, przez **wszystkich**, uczestniczących w nim i zabierających głos w dyskusji członków Spółdzielni.

## • POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

- ✓ Wprowadzona została **możliwość odwołania się** od uchwał organów Spółdzielni, podjętych w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, bez konieczności sporów sądowych i ponoszenia ich kosztów przez członka Spółdzielni.
- ✓ Ponadto, w projekcie określono tryb odwoławczy od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni.

## • ORGANY SPÓŁDZIELNI

- ✓ Zostały **zachowane organy niższego szczebla**, które poprzedni projekt statutu likwidował. To ważne, aby mieszkańcy mogli decydować, o sprawach dotyczących bezpośrednio ich miejsca zamieszkania i budynku.
- ✓ Zostają zachowane **Rady Budynków**, a Zebrania Grup Członkowskich, zmieniają nazwę na **Zebrania Mieszkańców Budynków**.
- ✓ Wprowadzono **przejrzyste zasady wyborów do organów**. W przypadku wyborów do Rady Nadzorczej przyjęto zasadę, że Zebrania Mieszkańców Budynków dokonują wyborów dwóch kandydatów, z których jeden jest wybierany przez Walne Zgromadzenie.
- ✓ Wprowadzono zasadę, zgodnie z którą w ramach głosownia oddawane są tylko głosy „za” lub „przeciw”, likwidując tym samym możliwość wstrzymywania się od głosu

## • ZARZĄD

- ✓ Dotychczasowe zapisy dotyczące wyboru członków Zarządu zostały uzupełnione o **minimalne wymagania** jakie powinien spełniać kandydat na członka Zarządu w postaci wykształcenia wyższego oraz niekaralności.
- ✓ Przewidziano odrębną procedurę powoływania członków Zarządu.

## • NABYCIE CZŁONKOSTWA


- ✓ Obecnie osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu staje się członkiem Spółdzielni **z mocy prawa** - zapis dotyczący nabycia członkostwa jest tożsamy z przepisami Ustawy.
- ✓ Zniesiono zapis dotyczący wpisowego i udziałów - znika konieczność wniesienia wpisowego i udziałów.
- ✓ Doprecyzowano, że jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje małżonkom wspólnie (wspólnota ustawowa) - członkami są oboje.
- ✓ Wskazano, że w przypadku współwłaścicieli członkiem Spółdzielni staje się wskazany jeden z nich.

## • USTANIE CZŁONKOSTWA

- ✓ Ustanie członkostwa następuje z mocy prawa (Ustawy) w przypadku utraty prawa do lokalu.
- ✓ Nie ma możliwości wykluczania członków przez władze spółdzielni - dlatego wszystkie zapisy dotyczące wykluczenia członka zostały usunięte ze Statutu.

## • PEŁNOMOCNICY

- ✓ Na mocy Ustawy członek ma prawo uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika.
- ✓ Prawo do ustanowienia pełnomocnika dotyczy jedynie Walnego Zgromadzenia. Na Zebraniach Mieszkańców Budynków nadal trzeba uczestniczyć osobiście.

Warsawa 08.03.2019r.   
Przewodniczący Komisji!



**Przedstawiciele na Zebranie  
Przedstawicieli SBM „Ruda”.**

W związku z pismem Komisji Statutowej z dn. 8.03.2019 r. pt. Prezentacja projektu zmian do Statutu SBM „Ruda”, Zarząd SBM „Ruda” uprzejmie informuje, że w ww. piśmie wystąpiły m.in. następujące nieścisłości:

1. Zarząd w lipcu 2018 r. na Zebraniach Grup Członkowskich nie prezentował „ostatniej swojej propozycji zmian do statutu”, ponieważ Zarząd nie jest do tego uprawnionym organem. Projekt statutu dostosowujący jego zapisy do unormowań ustawowych opracował radca prawny. Członkowie Spółdzielni obecni na ZGC mogli zgłaszać swoje uwagi i oczekiwania w kwestii zapisów statutowych, w tym również ws. istnienia odpowiedników obecnych Rad Budynków czy ZGC. Grupa osób, wśród nich niestety kilkoro obecnych członków Komisji Statutowej, zmanipulowała ZGC twierdząc, że zapisy projektu są niekorzystne dla członków Spółdzielni. Rozrzucano na tą okoliczność anonimy pomawiające Zarząd o dążenie do zabudowy (zagęszczenia osiedla) oraz o branie kredytów. Podczas ww. ZGC zaproszonego prawnika i członków Zarządu nie dopuszczono do głosu.
2. Wiele zapisów umieszczonych przez KS w jej projekcie statutu wynika wprost z ustawy (np. brak możliwości wykluczenia członków przez Spółdzielnię, brak wpisowego i udziałów, czy rozszerzenie członkostwa na współmałżonka) i było zawartych w skrytykowanym projekcie statutu z 2018 r.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

*mgr Marzena Napięć*

CZŁONEK ZARZĄDU

*Dariusz Bednarek*

PREZES ZARZĄDU

*Dariusz Śmierzyński*