

UWAGI

do proponowanych zmian w statucie SM „STROP”.

PROJEKT

Uchwała nr/2026
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”
z dnia 18 czerwca 2026 roku

w sprawie: zmian w Statucie SM „STROP”.

Uwagi szczegółowe do niżej wymienionych proponowanych zapisów
– patrz zrzuty z przedstawionych propozycji:

1. dot. proponowanego zapisu:

a.

2. w § 22:

-/ w ust. 1 w pkt 5/ skreśla się „/rady nieruchomości”,

- proponowaną poprawkę należy odrzucić w całości. Powyższa zmiana jest następstwem Uchwały nr 1/2026 Rady Nadzorczej z dnia 23.02.2026 r., Załącznik nr 2 – zapis poniżej:

1. Zebrania mieszkańców, zwane dalej „***Zebraniemami***” są ~~organami Spółdzielni~~ działającymi na podstawie postanowień § 48 i 49 Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

2. ~~Postanowienia niniejszego regulaminu, dotyczące Rady Osiedla, stosuje się odpowiednio do Rady Nieruchomości.~~

Uchwałą tą najpierw znosi się Rady Nieruchomości, co jest sprzeczne z obowiązującym obecnie statutem – patrz § 22 ust. 1 pkt 5, natomiast przedłożoną propozycją zmian w Statucie dąży się do zalegalizowania wcześniejszych, niezgodnych z prawem decyzji. Mówiąc wprost, aktem niższego rzędu – regulaminem, podjęto próbę zmiany postanowień statutu (przytoczonego powyżej zapisu § 22) i uchwał RN nr 2/2012 i 3/2012. Jest to działanie sprzeczne z prawem, polegające na **nielegalnej próbie dokonania zmian ustrojowych w spółdzielni!!!**

b. dot. proponowanego zapisu:

-/ ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Wybory do organów, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów

W odniesieniu do uwag przedstawionych powyżej (patrz - ppkt a), zapis ten jest nielegalny. Należy go odrzucić.

c. dot. proponowanego zapisu:

-/ w ust. 4 skreśla się słowa w nawiasie: „(pisemnie lub do protokołu)”,

Zapis **pierwotny (obowiązujący)** jest poprawny – proponowana zmiana, w żaden sposób nie określa w jakiej formie, aktualnie, miałyby być złożone oświadczenie. Brak jest uzasadnienia merytorycznego dla proponowanej zmiany.

Zapis należy odrzucić.

2. dot. proponowanego zapisu:

5. w § 26 skreśla się ust. 8;

Zmiana zasadna, aczkolwiek należałoby wskazać jakie zasady obowiązują członków spółdzielni przy zgłaszaniu *żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia*. Wykreślenie tego zapisu pozostawia tę sprawę nierozstrzygniętą/niedopowiedzianą.

Moim zdaniem należy tu wskazać, że w tym zakresie mają zastosowanie **bezpośrednio** przepisy usm. – art. 8³ ust. 10 i 11.

3. dot. proponowanego zapisu:

6. w § 27a:

-/ w ust. 2 zdanie drugie otrzymuje brzmienie: „Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni oraz żądanie zamieszczenia oznaczonej sprawy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia musi być poparty przez co najmniej 10 członków.”;

-/ ust. 5 otrzymuje brzmienie: „Zarząd przygotowuje pod względem formalnym i przedkłada pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projekty uchwał i poprawki zgłoszone przez członków Spółdzielni w zakresie spraw należących do właściwości Walnego Zgromadzenia.”;

ad. proponowanego ust. 2.

Proponowany zapis dotyczący ust. 2, należy w całości odrzucić. Cytowany przeze mnie w poprzednim punkcie zapis ustawowy, nie nakłada żadnego wymogu ilościowego – dotyczącego członków, zgłaszających projekty *zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia*.

Z przepisów ustawowych jasno wynika, iż 10 członków spółdzielni jest niezbędnych do poparcia projektu uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni **i tylko w takim zakresie taka liczba członków jest niezbędna!**

Zapis narusza postanowienia ustawowe – poprzez wprowadzenie **nielegalnego wymogu ilościowego**, dot. członków spółdzielni zgłaszających projekty *zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia* – patrz art. 8³ ust. 10 i 11 usm.

ad. proponowany ust. 5.

Zapis ten również należy odrzucić!

Jest on jawnym obejściem wymogów określonych w usm - art. 8³ ust. 10, który jednoznacznie określa termin zawity!

Zapis jest bezprawny.

4. dot. proponowanego zapisu:

7. w § 28:

-/ **w ust. 3** na końcu zdania dodaje się słowa: „oraz głosowania, o którym mowa w § 31³.”,

-/ **dodaje się ust. 6** o treści: „Głosowanie odbywa się przy wykorzystaniu systemu głosowania elektronicznego, jako narzędzia do liczenia głosów oddawanych podczas obrad Walnego Zgromadzenia. Elektroniczny system do głosowania jest zestawem urządzeń w oprogramowaniu, służącym do zbierania głosów, uruchamianym na urządzeniach elektronicznych, przekazywanych indywidualnie każdemu członkowi Spółdzielni, pełnomocnikowi członka Spółdzielni, obecnym na Walnym Zgromadzeniu.”;

ad. ust. 6.

Na początku proponowanego powyżej zdania – wiersz 4, powinno być **z** – zamiast **w**. Inaczej mówiąc - *z oprogramowaniem*, a nie *w oprogramowaniu*.

5. dot. proponowanego zapisu:

8. w § 31¹:

-/ **ust. 9** otrzymuje brzmienie:

„9. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów umieszczając w niej w kolejności alfabetycznej nazwiska i imiona kandydatów oraz nieruchomości, którą reprezentują.”.

-/ **ust. 10** otrzymuje brzmienie:

„10. Głosowanie odbywa się na każdego kandydata oddzielnie, poprzez naciśnięcie odpowiedniego przycisku na urządzeniu elektronicznym, o którym mowa w § 28 ust. 6 Statutu.”.

-/ skreśla się ust. 11.

-/ **ust. 12** otrzymuje brzmienie:

„12. Wyniki głosowania na poszczególnych kandydatów, wyświetlane na urządzeniu multimedialnym bezpośrednio po zakończeniu głosowania oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.”.

-/ **dodaje się ust. 16** o treści:

„16. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, mandat obsadza się w drodze wyborów uzupełniających.”;

Proponowane zapisy są słuszne... aczkolwiek kontrowersyjne, w jednym aspekcie – jak będą przeprowadzane wybory, gdy na sali obrad zabraknie prądu, lub gdy system elektronicznego głosowania zacznie „szwankować”, albo po prostu „padnie”?

Proponowane zapisy należy wpisać do statutu, ale jako jedną z alternatywnych możliwości głosowania. Inaczej mówiąc głosujemy elektronicznie, lecz gdy nie ma takiej możliwości, głosowanie odbywa się na zasadach określonych w dotychczasowych przepisach.

Statut musi uwzględniać przypadki losowe i zapewniać – w sposób jednoznaczny, alternatywne rozwiązanie, w sprawie głosowania.

6. dot. proponowanego zapisu:

10. w § 41 w ust. 1 na końcu zdania dodaje się słowa: „działając jako kolegialny organ kontrolno-nadzorujący”;

Powyższa propozycja jest jaskrawym naruszeniem fundamentów prawnych jawności działania spółdzielni – gwarantowanych przez zapisy ustawowe i dotychczasowe zapisy statutu. Zapis ten jest próbą „zalegalizowania” nielegalnej decyzji RN z 18.11.2024 r., ograniczającej prawa kontrolne członków rady. Pod sformułowaniem „kolegialności”, próbuje się ograniczać prawa członkowskie.

Gwoli przypomnienia:

- prawo powszechne – zgodnie z art. 8³ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo członka spółdzielni do wglądu w dokumentację i otrzymania kopii, jest **bezwzględny** **uprawnieniem właścicielskim**, którego żadne wewnętrzne przepisy nie mogą ograniczać – statut, regulaminy, czy też decyzje organów spółdzielni;

- gwarancje statutowe – w strukturze SM „STROP” prawo to sankcjonuje **§ 17 ust. 2 pkt 6 i 7 Statutu**, który wprost nakazuje udostępnianie członkom protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, uchwał, faktur oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.

7. dot. proponowanego zapisu:

11. w § 43 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków - Prezesa i jednego lub dwóch Wiceprezesów. Wyboru Prezesa Zarządu Rada Nadzorcza dokonuje w drodze konkursu. Wiceprezesów Zarządu Rada Nadzorcza powołuje na wniosek Prezesa Zarządu.”;

Zapis w całości do odrzucenia.

Jest to jaskrawa próba ograniczania praw właścicielskich członków spółdzielni. Zarząd spółdzielni jest organem powołanym przez jej członków, do zarządzania ich majątkiem, który stanowi tzw. własność grupową – majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Mając powyższe na względzie, wybór członków zarządu – **wszystkich (!)**, powinien odbywać się w sposób transparentny i według jednoznacznie określonych jawnych i spójnych kryteriów, zarówno merytorycznych, jak i organizacyjnych.

To członkowie spółdzielni, **współwłaściciele jej majątku**, powinni określić zasady wyboru osób, którym powierzają zarząd nad ich majątkiem. Z tego też względu najlepszą formą wyboru tych osób jest forma konkursu. Propozycja, by członków zarządu – wiceprezesów, powoływano na wniosek pracownika spółdzielni, a takim jest jej prezes, jest bardzo kontrowersyjna, chociażby z dwóch względów:

- istnieje potencjalne ryzyko koleśnictwa (kliki) - tzn. zagrożenie, że prezes wskaże osoby lojalne wyłącznie wobec niego, a nie dbające o interes spółdzielni. Taki zarząd może zacząć ukrywać przed RN i członkami spółdzielni istniejące nieprawidłowości;

- może wystąpić także zjawisko osłabienia wewnętrznej kontroli
- wiceprezes/si powołany/ni z nadania prezesa nie podejmie/ą ryzyka zgłoszenia wotum separatum lub powiadomienia RN o błędach prezesa.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że wybór członków zarządu w drodze postępowania konkursowego, jest najlepszą formą powierzania zarządzania majątkiem członków spółdzielni. To oni powinni, w drodze uchwały WZ, określić zasady dotyczące wyboru członków zarządu spółdzielni.

To **właściciel** powinien wskazać uwarunkowania organizacyjne i kryteria merytoryczne wyboru członków zarządu – przyjąć uchwałą WZ regulamin wyboru członków zarządu spółdzielni.

8. dot. proponowanego zapisu:

13. w § 53 skreśla się ostatnie zdanie o treści: „Postanowienia dotyczące Rady Osiedla stosuje się odpowiednio do Rady Nieruchomości.”;

Zapis w całości do odrzucenia. Uzasadnienie w pkt. 1 niniejszego pisma.

9. dot. proponowanego zapisu:

17. w § 64b skreśla się ust. 18 i 11;

W tym paragrafie nie występuje ust. 18. Proponowany zapis powinien, chyba, dotyczyć wykreślenia ust. 11 i 12, tego paragrafu.

10. dot. proponowanego zapisu:

18. w § 78 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Dopuszcza się ustalenie odpisu na fundusz remontowy dla miejsc postojowych usytuowanych w garażu wielostanowiskowym, który stanowi część nieruchomości mieszkalnej. Wysokość odpisu na fundusz remontowy oraz okres jego gromadzenia ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.”;

Rozumiem, że proponowana zmiana podyktowana jest potrzebą stałego gromadzenia środków na remonty miejsc postojowych, w przeciwieństwie go okolicznościowego gromadzenia (w przypadku planowania remontu), tak jak stanowiły dotychczasowe przepisy statutu i stosownego regulaminu.

W związku z dotychczasowymi zapisami *Regulaminu Funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”*, będzie zachodziła konieczność jego nowelizacji. Jest to działanie uzasadnione, jednakże mając na uwadze poniższe zapisy wspomnianego Regulaminu,

§ 2

1. Fundusz remontowy tworzony jest odrębnie dla każdej nieruchomości z:

- 1) odpisów z wnoszonych opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu - użytkowych, indywidualnych garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach niestanowiących części nieruchomości mieszkalnej.
- 2) odpisów na fundusz remontowy, ustalonych decyzją Rady Nadzorczej dla miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach, na podstawie § 5 ust. 1.1. niniejszego Regulaminu.

§ 5

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustala się w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych. Dla indywidualnych garaży ustala się odpis w wysokości 50% odpisu ustalonego dla lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości. Dla miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach, które stanowią część nieruchomości mieszkalnej, co do zasady nie ustala się odpisu na fundusz remontowy. Wysokość odpisu zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uzyskaniu opinii właściwej Rady Osiedla.
- 1.1. W przypadku planowania remontu garażu wielostanowiskowego, który stanowi część nieruchomości mieszkalnej, dopuszcza się ustalenie odpisu na fundusz remontowy dla miejsc postojowych. Wysokość odpisu na fundusz remontowy oraz okres jego gromadzenia ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

należy zauważyć, że proponowany zapis, a także dotychczasowy Regulamin, w żadnym zakresie nie odnosi się do możliwych form własności miejsc postojowych, aczkolwiek w naszej spółdzielni mamy chyba do czynienia z dwiema formami:

- **odrębna nieruchomość (lokal niemieszkalny)**. Czyli hala garażowa stanowi jeden lokal, a kupując miejsce, nabywa się ułamkowy udział we współwłasności tego lokalu, wraz z prawem do korzystania z wyznaczonego stanowiska postojowego;
- **część nieruchomości wspólnej**. Garaż jest własnością wszystkich członków wspólnoty, a właścicielom mieszkań przysługują udziały w tej części.
- Trzecia forma - **pomieszczenie przynależne**, chyba nie występuje, a dotyczy sytuacji, w której miejsce postojowe (garaż) ma charakter wydzielonej przestrzeni i jest wpisane do księgi wieczystej konkretnego mieszkania.

Proponowany powyżej zapis, w żadnym zakresie, nie wskazuje zasad ustalania rzeczowego odpisu, ani nie odsyła do stosownego Regulaminu. W stosunku do lokali mieszkalnych i użytkowych, zasady odpisu określa § 5 ust. 1 Regulaminu. Inaczej mówiąc otwartym pozostaje problem, czy:

- a. jeżeli garaż wielostanowiskowy stanowi wyodrębniony lokal niemieszkalny, koszty (w tym odpis na remonty) będą przypisane do właścicieli miejsc postojowych (współwłaścicieli tego lokalu) proporcjonalnie do ich udziałów, czy też

b. wysokość odpisu na garaż będzie wyliczana jako sztywny procent odpisu dla lokali mieszkalnych (np. określana dla powierzchni użytkowej) ?

Uważam, że zasady dotyczące tego, jak dzielone będą koszty, należy ująć w stosownym dokumencie spółdzielni, wskazując go wprost.

Natomiast proponowany zapis statutowy nie wskazuje rozwiązania tej kwestii i dlatego w przedstawionej formule jest nie do zaakceptowania.

11. dot. proponowanego zapisu:

20. w § 101 skreśla się ust. 2.

Zapis jest nieadekwatny do istniejących możliwości wygaśnięcia rzeczowego prawa. Wymaga przeredagowania.

Pozostawienie w § 101 odwołania do uwarunkowań określonych w statucie w § 99 – wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, pomija całkowicie inne przypadki, stanowiące o wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego. Może ono przecież wygasnąć w następujących przypadkach:

- zniszczenie lub fizyczna likwidacja budynku,
- licytacja komornicza (przymusowa sprzedaż),
- likwidacja lub upadłość spółdzielni - jeżeli majątek likwidowanej spółdzielni nie zostanie przejęty przez inną spółdzielnię, prawo to może wygasnąć i ulec przekształceniu w prawo odrębnej własności na mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- bezpotomna śmierć - brak spadkobierców i związane z tym dalsze konsekwencje prawne.

Ponadto, mając na uwadze dobro spółdzielni i intencje związane z przytoczoną zmianą proponuję, aby zastanowić się czy nie należałoby wskazać (dopisać), że w przypadkach opisanych w proponowanym do wykreślenia ustępie, spółdzielnia skorzysta z przysługujących jej praw, wynikających z postanowień art. 17¹⁰ usm.

Chodzi po prostu o zachowanie (opisanie) wymienionych w tym ustępie negatywnych uwarunkowań i zachowań, ze wskazaniem czym mogą one skutkować.

Reasumując:

Powyższe uwagi, w moim przekonaniu, wskazują że:

- niektóre z proponowanych zmian należy przeredagować, bądź uszczegółowić/doprecyzować,
- wiele proponowanych zmian w statucie nie tylko nie ma uzasadnienia merytorycznego, ale wręcz jest sprzeczna z obowiązującym prawem. W wielu przypadkach wprost je narusza, bądź jest próbą obejścia jego postanowień. Są one nie do zaakceptowania i dlatego należy je odrzucić.

Zbigniew Żaroń

