

Główne zmiany w statucie Spółdzielni

Obecnie obowiązująca ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) była już 4 - krotnie nowelizowana i kilkakrotnie badana przez Trybunał Konstytucyjny. Potrzebę zmiany dotychczasowej ustawy KSM nakazują przepisy art. 5 ust.1 uchwalonej 3 czerwca 2005 r. nowelizacji, która zmieniła treść 40 artykułów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 122 poz. 1024) i dokonała również 18 zmian w Prawie Spółdzielczym oraz stworzyła nowe, istotne uwarunkowania prawnego-organizacyjne i ekonomiczne działalności Spółdzielni. Zmiany te mają być dokonane w ciągu 12 miesięcy od dnia wejścia w życie tej ustawy, tj. od 22 lipca 2005 r. i zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego.

Podjmując prace nad modyfikacją postanowień Statutu, w listopadzie 2005 r. Rada Nadzorcza KSM powołała 15 osobową komisję statutową pod kierownictwem przewodniczącego RN, mgr Zdzisława Wójciewicza. Komisja niezwłocznie przystąpiła do pracy i postanowiła rozstrzygnąć kierunki zmian statutu w czterech grupach zagadnień wynikających z:

- 1) obligatoryjnych przepisów zniewolzonej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz bezpośrednich skutków wyroku TK z 30 marca 2004 r. i 20 kwietnia 2005 r.,
- 2) zasad, które są uszczegółowieniem obligatoryjnych norm wprowadzonych nowelą do ustawy i skutkami wyroku TK,
- 3) fakultatywnych przepisów zniewolzonej ustawy, możliwych do uregulowania w statucie, zależnych od woli członków Spółdzielni,
- 4) subiektywnych norm wychodzących naprzeciw potrzebom członków i warunkom działania Spółdzielni.

Zatem, zmiany do statutu polegają najogólniej mówiąc na:

- 1) wykreśleniu tych postanowień, które są sprzeczne z treścią przepisów wprowadzonych zniewolowaną ustawą oraz
 - 2) wprowadzeniu nowych postanowień, dostosowanych do przepisów zniewolzonej ustawy oraz norm fakultatywnych, odpowiadających doświadczeniom i warunkom działania naszej Spółdzielni.
- Dostosowanie statutu do wymagań zniewolzonej ustawy proponuje się wprowadzić poprzez podjęcie przez Zebranie Przedstawicieli dwóch uchwał:

1) o zmianach w dotychczasowym statucie, zachowując kolejność numeracji postanowień, a następnie

2) o jednolitym tekście statutu.

W szczególności główne zmiany dotyczą:

Ukształtowanie praw i obowiązków członków spółdzielni oraz nowa procedura pozbawienia członkostwa

1. Wzmocnieniu podmiotowości członków Spółdzielni poprzez ustawowe określenie ich podstawowych praw i obowiązków, które w sposób znaczący wpływają na pracę organów Spółdzielni, wyposażając członków w prawo zaznajamiania się z dokumentacją tych organów. Dotychczas prawo ograniczone było jedynie do zapoznawania się z wynikami pracy, czyli uchwałą danego organu (Zarządu, Rady Nadzorczej, Rady Osiedla czy Zebrania Przedstawicieli). Obecnie zapewnia się możliwość wglądu w protokoły, a więc otwiera się kontrolę także nad realizacją określonych czynności, powierzonych poszczególnym członkom tych organów.

Niezależnie od praw zapisanych w nowym art. 18 Prawa Spółdzielczego, projekt statutu rozbudowuje je i wskazuje, jak te prawa zamierzają realizować członkowie KSM, w warunkach jej działania.

W zmienionym § 6 ust.1 projekt statutu stanowi, że prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe, a członek m.in. ma prawo do:

- czynnego udziału w życiu Spółdzielni i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności (§ 6 ust.1 pkt2),
- przeglądania rejestru zaległości w opłatach za użytkowanie lokali przez członków (§ 6 ust. 1 pkt 7).

Informacje o zadłużeniach czynszowych członków są danymi dotyczącymi bezpośrednio majątku członków Spółdzielni. Posiadają więc oni interes faktyczny w uzyskaniu informacji dotyczących ich majątku, a prawo członków do informacji o zadłużeniu innych członków w spółdzielni wynika z przepisów Prawa Spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- uczestniczenia w obradach Zebrania Przedstawicieli nie będąc przedstawicielem, lecz bez prawa głosu (§ 6 ust. 1 pkt 3),
- korzystania w trakcie obrad z pomocy (doradztwa) profesjonalnych konsultantów-ekspertów (§ 8 ust. 5 pkt 2), zaznajamiania się z protokołami i uchwałami organów (§ 6 ust. 1 pkt18),
- zaznajamiania się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi i dokumentacją z lustracji (§ 6 ust. 5 pkt 8) oraz umowami zawieranymi z osobami trzecimi.

To prawo osłabiane jest możliwością odmowy, jeżeli naruszałoby prawa tych osób lub uzasadniało przypuszczenie, że członek wykorzysta otrzymane informacje sprzecznie z interesem Spółdzielni lub dojdzie do wyrządzenia szkód (§ 6 ust. 1 pkt 2),

- do szybkiego rozpoznania jego sporu z organami Spółdzielni poprzez prowadzenie postępowania wewnątrzspółdzielczego lub

w drodze sądowej (§ 8 ust. 3 i § 49 ust. 3, 4 i 5).

W przypadku zaskarżenia uchwały RN w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu (§ 8 ust. 8). W obecnym stanie prawnym w żadnej sprawie między Spółdzielnią a członkiem postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne,

- bycia obecnym przy rozpatrywaniu odwołania dotyczącego odmowy przyjęcia do Spółdzielni, wykluczenia lub wykreślenia i popierania go (§ 8 ust. 5 pkt 1, § 49 ust. 1).

Projekt Statutu modyfikuje formułę wykluczenia ze Spółdzielni jako kwalifikowaną postać winy umyślnej (§ 47 ust. 1), a RN ma obowiązek przedstawić motywy wykluczenia (§ 49 ust. 2). Statut określa szczegółowe przyczyny wykluczenia i wykreślenia członka ze Spółdzielni (§ 47 ust. 1 pkt 1 - 9 i § 48). Podjęcie uchwały przez Radę Nadzorczą o wykluczeniu z przyczyny zaalegania z zapłatą za użytkowanie lokalu, musi być poprzedzone wytoczeniem powództwa o zapłatę należności (§ 47 ust. 3),

- do czasu prawomocnego zakończenia sporu o wykluczenie czy wykreślenie ze Spółdzielni członek pozostaje w centrum życia Spółdzielni.

Dotychczas wykluczenie czy wykreślenie było skuteczne z chwilą doręczenia członkowi pismemgo zaświadczenia wraz z uzasadnieniem w tej sprawie.

Obecnie statut proponuje by wykluczenie lub wykreślenie stały się skuteczne dopiero z chwilą: upływu terminu do wniesienia odwołania do Zebrania Przedstawicieli, albo powództwa do sądu o uchylenie uchwały RN w tej sprawie, bądź prawomocnego odalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały (§ 49 ust. 4), czyli po zakończeniu postępowania sądowego.

Zmieniony art. 18 § 5 Prawa Spółdzielczego ustawowo reguluje również obowiązki członków Spółdzielni, które projekt statutu w § 7 wymienia jako: dbanie o dobro i rozwój Spółdzielni, o zabezpieczenie i poszanowanie jej mienia, ochronę przed dewastacją szczególnie tych części budynku, które są przeznaczone do wspólnego korzystania np. drzwi wejściowe, klatki schodowe, windy (pkt 7), utrzymywanie zajmowanego lokalu i przynależnych pomieszczeń we właściwym stanie sanitarnym i technicznym (pkt 10), przestrzeganie przepisów prawa, postanowień statutu i wydanych na ich podstawie regulaminów (pkt 1 i 17). Inne prawa i obowiązki członków Spółdzielni są określone w ustawie i statucie.

2. Umocniono prawo członkowskie poprzez nowe brzmienie art. 42 § 1 i 2 Prawa Spółdzielczego, które projekt statutu rozwija w postanowienia zapewniające, że