

## Co czeka spółdzielców?

Prezydent RP podpisał ustawę z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Zmiany dotyczą, poza ustawą o spółdzielniach, ustawy z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze oraz ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Ostateczny tekst ustawy zawiera niektóre zmiany zaproponowane przez Senat RP i przyjęte przez Sejm. Nie wszystkie zgłoszone poprawki senackie, zostały przyjęte. Najbardziej szkoda nieprzyjętej przez Sejm poprawki co do zasady prowadzenia odrębnej dla każdej nieruchomości ewidencji rozliczania przychodów i kosztów, w tym również wpływów i wydatków z funduszu remontowego po 2012 roku. Skutki tej decyzji omówiono w dalszej części artykułu.

Jak wspominałem, zmiany dotyczą m.in. przepisów Prawa Spółdzielczego. Jeżeli ktoś myśli, że obowiązywać będą wszystkie rodzaje spółdzielni, to jest w błędzie. Zmiany obejmują wyłącznie spółdzielnie mieszkaniowe. Ograniczam się do omówienia tylko najważniejszych, szczególnie tych, które prowadzić mogą do nieobliczalnych następstw dla spółdzielców.

### Szeroki dostęp do dokumentów spółdzielni

Nowelizacja ustawy zwiększa katalog praw członków spółdzielni do otrzymania bezpłatnie: odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, a na koszt członka kopii uchwał organów samorządu spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi.

Tym samym dokumenty, w których przedstawione są decyzje podejmowane przez samorząd spółdzielni, w tym także zarząd, będą do dyspozycji członków.

Będzie można również otrzymać te dokumenty do wglądu w siedzibie spółdzielni, a niekoniecznie czynić odpisy, co pozwoli na nieponoszenie dodatkowych wydatków przez członków spółdzielni.

Oczywistym jest, że dokumentów tych nie będzie mogła otrzymać, ani mieć możliwości do nich wglądu osoba nie będąca członkiem spółdzielni.

### Silniejsza Rada Nadzorcza

Ustanowiono nową normę, ograniczającą długość kadencji Rady Nadzorczej do 3 lat oraz niemożność bycia członkiem RN dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

Przepis ten budzi wątpliwości natury prawnej. Mianowicie dotychczas długość kadencji Rady Nadzorczej (u nas 4 lata) oraz czas pełnienia mandatu członka rady były pozostawione do unormowania w statucie spółdzielni. Ponadto, nie ma takiego ograniczenia w stosunku do innego

rodzaju spółdzielni, ani innego podmiotu prywatnego (spółka, stowarzyszenie, fundacja itp.) Konstytucjonaliści twierdzą, że brak jest uzasadnienia dla odmiennego traktowania spółdzielni mieszkaniowych; jest ono równoznaczne z dyskryminacją, co narusza art. 32 Konstytucji RP, który mówi: „Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne”, a nadto „Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny”.

Jeżeli przepis ten zostanie zaskarżony do Trybunału Konstytucyjnego – mam wrażenie – że wyrok zapadnie wcześniej niż zmiana statutu w naszej spółdzielni, tym samym więc, będzie możliwość wprowadzenia tych zmian.

Przepisy ustawy zabraniają wyboru do Rady Nadzorczej osób będących pracownikami spółdzielni. W dotychczasowej praktyce w KSM zwyczajowo stosowano tę zasadę, chociaż nie było wymogu ustawowego.

Ustawa wprowadza możliwość wynagradzania członków organów samorządu (poza zarządem, który jest wynagradzany w ramach umowy o pracę) w formie ryczałtu miesięcznego, bez względu na liczbę posiedzeń, nie wyższego jednak jak minimalne wynagrodzenie za pracę.

W takim przypadku unormowanie to winno się znaleźć w statucie spółdzielni. Wprowadzając ten przepis, ustawodawca niewątpliwie miał na uwadze odpowiedzialność karną, jaka ciąży na członkach organów samorządu spółdzielczego za podejmowane decyzje. W ustawie znajduje się bowiem rozdział poświęcony przepisom karnym.

### Walne zamiast Zebrania Przedstawicieli

Pewnym utrudnieniem w praktyce funkcjonowania spółdzielni będzie, ustanowiona norma prawna, nakazująca spółdzielniom mieszkaniowym organi-

zowanie walnych zgromadzeń członków, niezależnie od wielkości spółdzielni.

Dotychczasowe przepisy pozostawiały spółdzielniom (również mieszkaniowym) rozstrzygnięcie w statucie po przekroczeniu jakiej liczby członków walne zgromadzenie jest zastępowane zebraniem przedstawicieli członków. Przy czym zebranie to poprzedzone musiało być zebraniem grup członkowskich.

Nowy przepis wprowadza obowiązek odbywania walnych zgromadzeń we wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych, niezależnie od ich wielkości, z tym że, w spółdzielniach liczących więcej jak 500 członków statut może dopuścić odbywanie walnego zgromadzenia w częściach, czyli zwoływania zebrania wielokrotnie.

W tym przypadku musimy poważnie się zastanowić nad ustaleniem na jakie części podzielić walne zgromadzenie. Należy przy tym mieć na uwadze, dodatkowe czynności organizacyjne jak:

- powiadomienie, na 21 dni przed terminem, wszystkich członków na piśmie (ponad 8.000) o miejscu czasie i porządku obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał,

- możliwość zgłaszania projektów i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad we wszystkich częściach walnego zgromadzenia, jednak projekt zgłaszanej uchwały musi mieć poparcie co najmniej 10 członków,

- zgłaszanie poprawek do projektów uchwał nie może być później jak na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części walnego zgromadzenia.

Ustawa nic nie mówi o temacie protokołowania tych zebrań. Nadto należy wiedzieć, że każda sprawa ujęta w porządku obrad musi być omawiana i głosowana na każdej części zebrania, a uchwalenie następuje po podliczeniu ilości obecnych na każdej części i liczby głosów oddanych za uchwałą. Dotyczy to również liczenia, gdzie wymagana jest kwalifikowana większość, np. zmian statutu czy podziału spółdzielni.

W przypadku odwołania członka spółdzielni, od decyzji rady nadzorczej, np. w sprawie wykluczenia za zaległości czynszowe, jego sprawa musi być rozpatrywana na posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, a on sam winien w nich uczestniczyć.

To jeden z przykładów pewnych utrudnień w realizacji walnego zgromadzenia w częściach, które może grozić paraliżem decyzyjnym w spółdzielni.

Jedynym usprawnieniem jest ustalenie