

**REALIZACJA WNIOSKÓW CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
UCHWALONYCH PRZEZ WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GOCLAW-LOTNISKO”
W DNIACH 05, 09, 10, 11, 12, 16, 17, 18 MAJA 2016 R**

Nr i data wniosku	Wnioskodawca	Treść wniosku	Realizacja
1 12.04.2016	Halina Wielga	Proszę o zatrudnienie na umowę zlecenie Radcy Prawnego - spółdzielców. <u>Uzasadnienie:</u> Radca prawny - spółdzielców zajmowałby się sprawami prawnymi pomiędzy członkiem Spółdzielni- lokatorem - mieszkańcem a Zarządem Spółdzielni, Administracją Osiedla. Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza mają swojego Radcę Prawnego, zaś mieszkańcy takiej osoby nie mają. Radca Prawny - spółdzielców pomagałby (podpowiedział), jak wiele spraw spornych doprowadzić do „szczęśliwego końca” zadawalającego obie strony.	Rada Nadzorcza poprzez działania Komisji Rewizyjnej dokonała oceny działania obsługi prawnej Spółdzielni w zakresie merytorycznym prowadzonych spraw oraz pod kątem generowanych kosztów. Stwierdzono, że zmiana zasad obsługi prawnej Spółdzielni może nastąpić jednocześnie ze zmianami organizacyjnymi w Spółdzielni tj. po kompleksowym wprowadzeniu zintegrowanego systemu komputerowego. Aktualnie, w miarę możliwości czasowych zatrudnionych prawników, członkowie Spółdzielni mogą uzyskać poradę prawną, niemniej jednak porady te nie są i nie będą udzielane w sprawach w których Spółdzielnia jest stroną pozwaną, ponieważ zatrudnieni prawnicy musieliby występować po obu stronach sporu. Takiej procedury obowiązujące prawo nie dopuszcza.
7 19.04.2016	13 członków Spółdzielni zam. Bora	Wnoszę o zalecenie stosowania STATUTU i Ustaw przy interpretacji obowiązującego Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w Spółdzielni	Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się z opinią prawną, rozpatrzyła wniosek zgodnie z dyspozycji Walnego Zgromadzenia i odnosząc się do

	Komorowskiego 12/14	Mieszkaniowej Gocław-Lotnisko i skierowanie go do weryfikacji pod względem przejrzystości zapisów części ogólnej oraz zgodności z zapisami Statutu i Ustaw obecnych zapisów uchwalonego przez Radę Nadzorczą SM „Gocław-Lotnisko” Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław-Lotnisko, w którym zawarto treści ograniczające prawa zarówno współwłaścicieli nieruchomości, jak i prawa właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych. W załączeniu przykłady zapisów godzących w interesy właścicieli i nieruchomości poprzez niespójność i brak przejrzystości tego jednego aktu prawa wewnętrznego SM „Gocław-Lotnisko”, czego efekty już mają miejsce na terenie SM „Gocław - Lotnisko”, gdzie podejmowane są przez Administrację działania na terenie nieruchomości wyodrębnionych bez porozumienia z Radą Nieruchomości, przy udziale Rady Nadzorczej, a godzące w interes właścicieli nieruchomości i nie uzasadnione żadnym celem nagłym i nieprzewidzianym. (Załącznik do wniosku nr 7)	poszczególnych jego punktów, stwierdza: „Ad. pkt 4 Cz. Ogólna, str. 1 – część wspólna nieruchomości” Należy zakładać, że chodzi o Część I – Podstawa prawna Regulaminu i definicję zawartą w pkt 4. Proponowana zmiana nie może być uwzględniona. Istniejąca definicja „części wspólnej nieruchomości” jest zbieżna z definicją ustawową zawartą w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Wprowadzenie innej definicji rodziłoby problemy i wątpliwości interpretacyjne. „Ad. pkt 5 Cz. Ogólna, str. 1 – mieniu spółdzielni” Należy zakładać, że chodzi o Część I – Podstawa prawna Regulaminu i definicję zawartą w pkt 5. Proponowana zmiana nie może zostać uwzględniona, ponieważ spowoduje wątpliwości co do tego, co należy zaliczyć do mienia Spółdzielni. Jeżeli do mienia Spółdzielni zalicza się <i>„nieruchomości, których właścicielem lub współwłaścicielem jest Spółdzielnia”</i>, to z tego zakresu nie można wyłączyć współwłasności „samodzielnej, określonej w strukturach spółdzielni nieruchomości wyodrębnionej, jedno lub wielobudynkowej”, albowiem dotychczasowy zapis utraci sens i będzie powodował rozbieżności interpretacyjne. „Cz. II, §2, pkt 4” Proponowana zmiana nie może zostać uwzględniona. Kompetencje Rady Nieruchomości w sposób jednoznaczny i precyzyjny określa Statut Spółdzielni. Zgodnie z §105 pkt 2) Statutu
--	--------------------------------	--	--

			do zadań i kompetencji Rady Nieruchomości należy: „uzgadnianie ze Spółdzielnią, zakresu remontów i innych prac niezbędnych do funkcjonowania zasobów w ramach funduszu remontowego danej nieruchomości”. Regulamin nie może zatem rozszerzać kompetencji Rady Nieruchomości określonych w Statucie. Równocześnie należy podkreślić, że Regulamin nie wyłącza, nie ogranicza i nie pomniejsza kompetencji Rady Nieruchomości w tym zakresie, pozostawiając Radzie Nieruchomości realny wpływ na kształt planów remontów. Nie ma także potrzeby zmieniać postanowienia poprzez dodanie zapisu, że plany remontów muszą uwzględniać zapisy §2 pkt 2 i 3 Regulaminu, albowiem wynika to wprost z treści Regulaminu w obecnym brzmieniu. Proponowana zmiana poprzez dodanie nowego pkt 6) nie może zostać uwzględniona w świetle powyższych uwag dotyczących kompetencji Rady Nieruchomości oraz postanowień Statutu. „§3 pkt 4” Proponowana zmiana nie może zostać uwzględniona z następujących przyczyn: - roboty nieprzewidziane i awarie mogą spowodować przekroczenie posiadanych środków funduszu remontowego, niezależnie od tego, w ramach jakiej pozycji są pokrywane, natomiast w Regulaminie powinny być wskazane okoliczności, których zaistnienie będzie umożliwiało Radzie Nieruchomości podjęcie decyzji o zwiększeniu świadczenia na fundusz remontowy,
--	--	--	---

			- w okolicznościach wskazanych w omawianym postanowieniu dodanie słów „lub wnosi zmianę planu remontowego dostosowując go do aktualnej sytuacji remontowo-finansowej nieruchomości” nie znajduje uzasadnienia; wprowadzenie proponowanego zapisu mogłoby skutkować ograniczeniem zakresu przewidzianych w danym okresie prac remontowych; należy też mieć na uwadze, że każda zmiana planu remontowego wymaga – zgodnie z Regulaminem – akceptacji Zarządu i uchwały Rady Nadzorczej (zob. §2 ust. 5 Regulaminu) „§4 pkt 1f” Proponowana zmiana nie może zostać uwzględniona z następujących przyczyn: - sformułowanie „katastrofy budowlane” jest użyte jako przykład, a więc powinno pozostać, aby zapis był czytelny i wiadomo było, jakie zdarzenia losowe mogą być brane pod uwagę w tym kontekście, - nie można wskazać kwoty, jaka może być przeznaczona na sfinansowanie w ramach funduszu likwidacji nieprzewidzianych zdarzeń losowych, bo trudno przewidzieć, jakie zdarzenia losowe mogą wystąpić i jaki może być ich rozmiar; w danych okolicznościach wprowadzenie proponowanego zapisu mogłoby uniemożliwić lub istotnie utrudnić likwidację skutków nieprzewidzianych zdarzeń losowych; powyższego nie zmienia fakt, że tego typu zdarzenia są objęte ubezpieczeniem; brak jest podstaw do tego, aby likwidacja skutków zdarzeń losowych danej nieruchomości była finansowana
--	--	--	---

			z innego funduszu niż fundusz remontowy danej nieruchomości, skoro dla każdej nieruchomości taki fundusz jest tworzony odrębnie i jest wykorzystywany na takich samych zasadach. „Ad. §5, pkt 1” Nie ma możliwości uwzględnienia proponowanej zmiany w szczególności w świetle zapisów ustawy o własności lokali. Przepisy ustawy o własności lokali odnoszą się do nieruchomości (nieruchomości wspólnej) niezależnie od tego ile budynków znajduje się na takiej nieruchomości. Ponadto, odnosząc się do argumentów wskazanych w uzasadnieniu tego punktu wniosku należy wskazać, że w sytuacji, gdy na nieruchomości znajduje się więcej niż jeden budynek także pozostałe większe budynki „składają się” na budynki mniejsze. Z drugiej strony gdyby małe budynki miały się samodzielnie finansować mogłoby się okazać, że nie mają możliwości, aby podolać wszystkim kosztom, jakie są finansowane z funduszu remontowego.
--	--	--	--

Sporządziła:
Barbara Wójcik-Urbaniak

RADA NADZORCZA

Sekretarz RN

Przewodniczący RN

Opinia prawna:

/-/ Wioletta Lichodziejewska

/-/ Ryszard Adamczyk

Radca Prawny
Agnieszka Jesiotr-Reymanowska

Warszawa, dnia 31 marca 2017 r.