

Podsumowanie Walnego Zgromadzenia Statutowego SMK odbytego w dniu 14 maja 2016 r.

Nowy Statutu został uchwalony.

Będzie obowiązywał dopiero od dnia jego rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Dlaczego dotychczasowy Statut musiał zostać zmieniony ?

Konieczność jego zmiany była realizacją wniosku polustracyjnego z dnia 12.01.2015 r., zalecającego zweryfikowanie jednolitego tekstu Statutu i uwzględnienie obszernych ustaleń lustracji. Lustracja ujawniła w dotychczasowym Statucie 40 błędów merytorycznych oraz kilkadziesiąt usterek edytorskich. Ujawnione błędy dotyczyły przede wszystkim spraw członkowskich, praw do lokalu i skutków ich wygaśnięcia, rozliczeń z tytułu udziałów i wkładów, warunków przekształceń własnościowych itp. Wykazanie przez lustrację tak licznych niedostatków merytorycznych oraz braków aktualizacji stanu prawnego oznaczało konieczność opracowania całkiem nowego tekstu Statutu, który został zlecony do wykonania przez Kancelarię Prawną.

Jak realizowany był harmonogram prac nad projektem statutu ?

Wrzesień–grudzień 2015 - opracowanie projektu przez Kancelarię Prawną,
30.12.2015 -29.02.2016 - ocena i uzupełnianie projektu przez Komisję Statutową,
1.03.2016 - 15.03.2016 - weryfikacja i zatwierdzenie projektu przez Radę Nadzorczą,
21.03.2016 - 4.04.2016 - konsultacje opublikowanego projektu przez członków SMK,
5.04.2016 - ocena i zatwierdzanie przez RN uwag złożonych w ramach konsultacji,
6.04.2016 – 21.04.2016 - przygotowanie formalne uchwał WZ przez Kancelarię Prawną,
22.04.2016 - zwołanie Walnego Zgromadzenia na 21 dni przed terminem 14.05.2016,
22.04.2016 -29.04.2016 - zgłaszanie dodatk. uchwał WZ przez członków i organy SMK,
22.04.2016 -11.05.2016 - zgłaszanie poprawek do proj. uchwał WZ przez członków SMK.

Jakie zmiany były wprowadzane na poszczególnych etapach pracy nad statutem ?

Kancelaria Prawna w swoim pierwotnym projekcie w ogóle nie uwzględniła historycznych realiów naszej Sp-ni takich jak: struktura osiedlowa Sp-ni i Rady Nadzorczej, samodzielność gospodarcza osiedli i istnienie Rad Osiedli. Wszystkie te elementy przywróciła dopiero Komisja Statutowa po trudnych negocjacjach z Kancelarią.

Komisja Statutowa przywróciła również te zapisy dotychczasowego Statutu, które nie pojawiły się w projekcie Kancelarii, a są uznane przez członków za dobre rozwiązania, jak np. tajność głosowania absolutorium dla Zarządu, opis zakresu działania Zarządu, pierwszeństwo członków do miejsc parkingowych. Dalsze zmiany wprowadzone przez Komisję Statutową to nowe rozwiązania takie jak np.: określenie w Statucie funkcji poszczególnych członków Zarządu (których nie może zmienić Rada Nadzorcza), zakaz kandydowania do Rady Nadzorczej dla członków rodzin pracowników Sp-ni, nowe zasady powoływania Rad Osiedli dopuszczające rezygnację z ich wyboru, umieszczanie w rejestrze członków informacji o dużych zadłużeniach wobec Sp-ni.

Rada Nadzorcza odrzuciła część propozycji Komisji Statutowej takich jak: zakaz kandydowania do RN członków rodzin pracowników SMK, możliwość rozdawania przez kandydatów do RN pisemnych materiałów wyborczych, ograniczenie składu Rady Nadzorczej do 11 osób, skrócenie kadencji Rad Osiedli do 1 roku.

Konsultacje członków SMK wprowadziły do Statutu takie rozwiązania jak np. odpowiedzialność członka za uciążliwe zachowania najemcy wobec sąsiadów, wymóg zgody wszystkich współwłaścicieli na podjęcie przez Zarząd decyzji o ustanawianiu służebności na nieruchomości wspólnej.

Projekty uchwał członków ujawniły bardzo mocne różnice zdań pomiędzy członkami nowych i starych osiedli Spółdzielni. Różnice te stanowiły podstawę głosowania uchwał o charakterze wariantowym. Głosowania te zakończyły się pozytywnie dla zachowania dotychczasowych rozwiązań takich jak: istnienie struktury osiedlowej w Spółdzielni i w Radzie Nadzorczej, samodzielność gospodarcza osiedli i istnienie Rad Osiedli.

Kancelaria Prawna dokonała potrzebnego uporządkowania przepisów odnośnie ustanawiania, posiadania, wygaszania, przekształcania, zbycia i dziedziczenia praw do lokali. Opracowała również – na podstawie wniosków członków z lat ubiegłych - zapisy umożliwiające elektroniczne głosowanie na Walnym Zgromadzeniu, a także umożliwiające ustanawianie przez członka pełnomocnika na Walne Zgromadzenie.

JAKIE DOBRE ZMIANY DLA CZŁONKÓW są w NOWYM STATUCIE SMK

uchwalonym 14 maja 2016 r. ?

- 1 **§ 10 ust.2-7** Można wyznaczyć pełnomocnika do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Członek Spółdzielni otrzymuje do swojej skrzynki pocztowej porządek obrad oraz projekty uchwał Walnego Zgromadzenia i w ten sposób dowiaduje się, jakie ważne sprawy będą na zebraniu dyskutowane i głosowane. Jeśli zależy mu, aby głosowanie wypadło po jego myśli, a na skutek choroby lub wyjazdu nie może wziąć w nim udziału osobiście, może wyznaczyć pełnomocnika, który zagłosuje w jego imieniu. To jest nowość, której poprzedni statut nie przewidywał. Pełnomocnictwa trzeba udzielić na piśmie w siedzibie Spółdzielni lub u notariusza.
- 2 **§ 11 ust.18** Walne Zgromadzenie otrzymuje prawo decydowania o inwestycjach powyżej 200 tys.zł, dokonywanych w majątku Spółdzielni. Poprzednio decyzje w tych sprawach należały do Rady Nadzorczej. Nowy zapis nie dotyczy wydatków na remonty w zasobach mieszkaniowych, gdyż o tym decydują współwłaściciele konkretnych nieruchomości. Zapis dotyczy majątku wspólnego Sp-ni, np. modernizacji lokali użytkowych.
- 3 **§ 13 ust.2 i 4, § 14 ust.5 i 6, § 15 ust.1.p6** Na stronie internetowej SMK umieszczane będą wszystkie dokumenty związane z Walnym Zgromadzeniem. Ogłoszenia o WZ wywieszane w budynkach będą zawierać informację, że na stronie internetowej można zapoznać się z rocznym sprawozdaniem finansowym, sprawozdaniem Zarządu i Rady Nadzorczej oraz z uzasadnieniem projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków, a także z treścią zgłoszeń i charakterystyką kandydatów do Rady Nadzorczej. Zapisy te mają na celu korzystanie z internetu zamiast uciążliwych wizyt i czytania obszernych dokumentów w siedzibie sp-ni.
- 4 **§ 14 ust.7** Uczestnicy Walnego Zgromadzenia otrzymają pisemny wydruk wszystkich projektów uchwał zarówno zgłoszonych na 21 dni przed zebraniem jak i zgłoszonych do 15 dni przed zebraniem i poprawek do uchwał zgłoszonych do 3 dni przed zebraniem. W ten sposób uczestnik Walnego Zgromadzenia dostaje pomoc w głosowaniu w postaci kompletnej treści głosowanych uchwał i poprawek. Do tej pory kompletny materiał do głosowania był tylko wyświetlany na ekranie, w formie dla wielu osób nieczytelnym.
- 5 **§ 31 ust.1-3** Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się w formie elektronicznej za pomocą specjalnych urządzeń technicznych i przy wsparciu zatrudnionej przez Zarząd firmy zewnętrznej. Zmiana ta pozwoli radykalnie usprawnić i skrócić obrady zebrań i zwiększyć uczestnictwo członków.
- 6 **§ 35 ust.2 p.2** Zakaz kandydowania do Rady Nadzorczej członków rodzin pracowników SMK. W ustawie o SM zakaz obejmuje pracowników spółdzielni, ale w statucie spółdzielni mogą być zawarte dalej idące zakazy uczestnictwa w składzie rady, gwarantujące niezależność członków RN od nacisków z zewnątrz. Brak rodzinnych powiązań, bezstronność i nie kierowanie się interesem osobistym - to powinności wynikające również z Kodeksu Dobrych Praktyk Spółdzielczych, przyjętego do stosowania w SMK uchwałą WZ nr 11/2015.
- 7 **§ 37 ust.3** Do komisji konkursowej wybierającej członka Zarządu mogą być zaproszeni członkowie SMK spoza Rady Nadzorczej w charakterze doradców. Zapis ma na celu wsparcie Rady Nadzorczej celem dokonania optymalnego wyboru z wykorzystaniem doświadczenia zawodowego członków Spółdzielni.
- 8 **§ 38 ust.2** Funkcje członków Zarządu zostały określone w Statucie. Zarząd składa się z Prezesa, Zastępcy Prezesa ds.Techniczno-Eksploatacyjnych oraz Zastępcy Prezesa ds.Ekonomiczno-Finansowych - Gł. Księgowego. Poprzedni statut nie określał tych funkcji. Zmiany funkcji może dokonać tylko Walne Zgromadzenie.
- 9 **§ 42** Rady Osiedla będą wybierane na nowych zasadach przez Zebrania poszczególnych Osiedli, a nie przez Walne Zgromadzenie całej Spółdzielni. Aby Rada Osiedla została wybrana, na Zebraniu Osiedla musi być minimum 3 %-wa frekwencja członków tego osiedla. W przeciwnym razie Rady Osiedla nie powołuje się. Ponadto Rada Osiedla ulega rozwiązaniu, jeśli na danym osiedlu powstaną Samorządy Mieszkańców Nieruchomości, obejmujące ponad 50 % nieruchomości tego osiedla.
- 10 **§ 46 ust. 6** Rejestr członków prowadzony przez Zarząd będzie zawierał informację o zadłużeniu lokali tych członków, którzy dopuścili się ponad 6-miesięcznej zaległości opłat. Każdy członek Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków. Informacja o zadłużeniu danego członka może być umieszczona w rejestrze na podstawie delegacji art. 30 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz w oparciu o opinie wydane przez Głównego Inspektora Ochrony Danych Osobowych zezwalające spółdzielni na publikację nazwisk dłużników.
- 11 **§ 49 ust.1 p.7a** Członek wynajmujący lokal mieszkalny odpowiada za uciążliwe zachowanie najemcy zarówno przed Spółdzielnią jak i przed Sądem. Jest to zapis umożliwiający dochodzenie roszczeń w stosunku do właściciela mieszkania za szkody wyrządzone sąsiadom przez uciążliwych najemców.

- 12 § 60 - § 86** Charakterystyka praw do lokali: spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe, odrębna własność. Statut zawiera szczegółowe omówienie praw do lokalu występujących w SMK, wszystkie aspekty prawne ich ustanawiania, posiadania, wygaszania, przekształcania, zbycia, dziedziczenia itp. Nowy statut zawiera klarowny i usystematyzowany zbiór wiadomości ważnych dla wszystkich członków Spółdzielni.
- 13 § 88 ust.3** Ustanawianie służebności na nieruchomości wspólnej wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli. Zarząd Spółdzielni nie może podejmować decyzji o ustanowieniu np. służebności przesyłu mediów na gruntach nieruchomości wspólnej, bez zgody jej wszystkich odrębnych właścicieli.