

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W SZCZECINIE
71-617 Szczecin, ul. Żubrów 3 tel. (091) 422 57 40, fax. (091) 421 37 15 ; NIP 851-10-11-983

Szczecin, 02.05.2017 r.

L.Dz. 36/2017

Zarząd, Rada Nadzorcza, Członkowie
Stargardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej



Szanowni Państwo,

Rozpoczynając współpracę ze Związkiem Rewizyjnym uzyskaliście Państwo pełen wachlarz pomocy z naszej strony, zarówno indywidualnie jako członkowie Stargardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jak i w zakresie funkcjonowania organów Spółdzielni.

Dziękujemy, za zaufanie członków Spółdzielni wyrażone we wniosku Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Stargard z dnia 13.06.2015r., w którym zwróciliście się Państwo do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie o pomoc w przygotowaniu nowego Statutu. Dokonując lustracji Spółdzielni, a także analizy wewnętrznego systemu normatywnego my także zwróciliśmy uwagę na bardzo skomplikowany, a także nie odpowiadający bieżącym potrzebom członków spółdzielni Statut. Od uchwalenia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Stargardzie upłynęło 7 lat, podczas których Prawo spółdzielcze jak i ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych były wielokrotnie nowelizowane. Stąd też nasza propozycja rozważenia przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą dokonania zmiany Statutu. Za bazę wyjściową do tworzenia nowego brzmienia Statutu posłużył Państwa Statut, do którego spółdzielcy są przywiązani. Zwracaliśmy przede wszystkim uwagę na fakt, że Statut Spółdzielni powinien być aktem prawnym przejrzystym, zrozumiałym dla członków Spółdzielni. Tego warunku nie spełnia naszym zdaniem obowiązujący Statut, który jest aktem skomplikowanym oraz kazuistycznym, co niewątpliwie będzie sprawiało członkom Spółdzielni trudność w zrozumieniu swoich praw i obowiązków. Prowadzi to czasami do sprzeczności poszczególnych zapisów czy też zbędnych powtórzeń. Usunięcie tych sprzeczności, wszelkich wątpliwości interpretacyjnych przyczyni się do sprawniejszego procedowania organów spółdzielni, co leży w interesie członków. Nadrzędność interesów członków spółdzielni uważamy tutaj za cel najważniejszy.

Chcąc zaproponować Państwu bardzo nowoczesny Statut, oparty o najnowsze orzecznictwo prawne, dobrą praktykę spółdzielczą i nasze wieloletnie doświadczenie zwróciliśmy uwagę, że w obowiązującym statucie nastąpiło zaburzenie kompetencji

w zakresie podejmowania decyzji, co powoduje trudność w procesie podejmowania decyzji w Spółdzielni oraz rozmywa odpowiedzialność. Funkcjonowanie Rad Osiedla to niewątpliwie wielka wartość Spółdzielni, która bezpośrednio angażuje w proces bieżącego zarządzania Spółdzielnią członków Spółdzielni. Nie można jednak pomijać faktu, że Rady Osiedla to ciało społeczne i odpowiedzialność z tytułu podejmowania bieżących decyzji zarządczych powinna być tutaj ograniczona.

Związek stoi na stanowisku, że Statut jako najwyższy akt prawny powinien zawierać najważniejsze regulacje, przenosząc kwestie organizacyjne funkcjonowania organów Spółdzielni na niższy szczebel tj. do wewnętrznych Regulaminów. Przemawia za tym również fakt, daleko idącej formalizacji procedury zmiany Statutu a więc ewentualne zmiany postulowane przez członków w funkcjonowaniu organów będą musiały następować w trybie zmiany Statutu. Stąd też nasza propozycja przeniesienia przepisów dotyczących sposobu odbywania Walnego Zgromadzenia Członków do właściwego Regulaminu. Warto też zwrócić uwagę, że przenosząc część zapisów do uregulowań regulaminowych w znaczny sposób realizujemy postulat przejrzystości i prostoty Statutu. W przypadku zmian ustawodawczych pozwoli to być może na dłuższe funkcjonowanie Statutu w uchwalonej formie, bez konieczności przeprowadzania corocznych nowelizacji.

Nie można również pominąć faktu, że Stargardzka Spółdzielnia Mieszkaniowa to duża Spółdzielnia w której znajduje pełne zastosowanie konstrukcja Walnego Zgromadzenia Członków w częściach. Dotychczasowy Statut nie przewidywał możliwości odbycia Walnego Zgromadzenia w częściach, stąd też propozycja wprowadzenia przepisów prawnych pozwalających na zmianę sposobu obradowania Walnego Zgromadzenia Członków. Z szacunku dla istniejącej w Spółdzielni praktyki obradowania na jednym zebraniu uważamy za stosowne zawrzeć możliwość odbycia Walnego Zgromadzenia w częściach jako alternatywę. Stąd też, propozycja Statutu zawiera możliwość przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia w częściach po podjęciu takiej decyzji przez Zarząd. Biorąc pod uwagę doniosłość tej decyzji kompetencje w zakresie tworzenia Walnego Zgromadzenia w częściach zostały podzielone pomiędzy dwa organy – Zarząd oraz Radę Nadzorczą.

Poza tymi najistotniejszymi zmianami, nowy Statut dokonuje uporządkowania wewnętrznych przepisów prawnych obowiązujących w Spółdzielni.

Mając na uwadze ilość zmian jakie należy wprowadzić do Statutu podjęliśmy decyzje o zarekomendowaniu Państwu całkowicie nowego aktu prawnego. Uważamy, że przyjęcie tylko i wyłącznie nowelizacji byłoby zbyt skomplikowane zarówno w procesie dokonywania zmian obowiązującego Statutu a ponadto nie przyczyniłoby się do realizacji postulatu przejrzystości prawnej.

Przedstawiając projekt Statutu jednocześnie zwracamy uwagę, że podobnie jak to miało miejsce w roku poprzednim, na ścieżce legislacyjnej znajdują się projekty nowelizacji

ustaw prawo spółdzielcze oraz o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie można jednak w dniu dzisiejszym przewidzieć z pewnością czy i kiedy zmiany nastąpią, jaki będzie ich kierunek i zakres. W związku z powyższym nie możemy Państwu rekomendować biernego oczekiwania ze zmianą Statutu z obawy o to, że zmiany ustawy wymuszą ewentualne zmiany Statutu

w przyszłych latach. Mając na uwadze trudności w stosowaniu obecnego Statutu, rekomendujemy przyjęcie nowego Statutu Spółdzielni. W wersji zaproponowanej przez Regionalny Związek Rewizyjny SM.

Z wyrazami szacunku

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWYCH
ul. Żubrów 3, tel./fax 422 57 40
71-617 SZCZECIN
REGON 14088823, NIP 661-10-11-003

PEŁNOMOCCNIK ZARZĄDU
DYREKTOR BIURA ZWIĄZKU

Artur Nycz



