



Echo RSM „URSUS”

Biuletyn nr 4

Spółdzielnia po Zebraniu Przedstawicieli

W dniu 27 czerwca 2009r. odbyło się w naszej Spółdzielni Zebranie Przedstawicieli Członków. Frekwencja wyniosła 74,5%.

Tematyka zebrania była bogata – od części sprawozdawczej tj. sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, poprzez zapoznanie przybyłych z oceną polustracyjną Związku Rewizyjnego SM RP lustracji Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2005r. do 31.12.2007r., a następnie z raportem biegłego rewidenta, badającego sprawozdanie finansowe za rok 2008, dokonanie podziału zysku netto z działalności Spółdzielni za 2008r., udzielenie absolutorium członkom Zarządu za rok 2008 (wszyscy członkowie Zarządu otrzymali absolutorium – Prezes Zarządu – jednogłośnie 72 głosów za, z-ca Prezesa Zarządu – 71 głosów za, 1 przeciw, Członek Zarządu – 68 za, 4 przeciw). Po raz trzeci podjęto również próbę przyjęcia zmian Statutu RSM „Ursus”. Omówiono także bardzo szczegółowo proces uwłaszczenia mieszkań w Spółdzielni.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że wynik finansowy Spółdzielni za rok 2008 wyniósł 3 483 308,19 zł brutto i jest to najlepszy wynik na działalności, jaki RSM „Ursus” osiągnęła w ostatnim dziesięcioleciu.

Podział wypracowanego przez Spółdzielnię w roku 2008 zysku netto, w porównaniu do roku 2007, przedstawia się następująco:

	2007r.	2008r.
Zysk brutto (w zł)	3.164.976,18	3.483.308,19
minus podatek dochodowy (w zł)	407.291,00	659.399,00
Zysk netto (w zł)	2.757.685,18	2.823.909,19
GZM		
(nadwyżka kosztów nad przychodami - w zł)	1.492.823,27	1.807.487,49
Zysk netto (w zł)	1.264.861,71	1.016.421,70

Z zysku netto zasilono fundusz remontowy budynków mieszkalnych

	441.489,00 zł	793.950,00 zł
Zasilenie funduszu remontowego w przeliczeniu na 1m ² pow. użytkowej	1,44	2,58

Realizując uchwałę Nr 10 / 2009 Zebrania Przedstawicieli poszczególne osiedla **uzyskały z podziału zysku dodatkowe zasilenie przychodów funduszu remontowego** w wysokości: os. Kolorowa – 216.897 zł (3,00 zł/m²), os. Niedźwiadek – 561.489 zł (2,50 zł/m²), os. Sobieskiego – 15.573 zł (1,50 zł/m²).

Od 2007r. wprowadzono dla Spółdzielni obowiązek naliczania i odprowadzania podatku dochodowego od osób prawnych, który bezpośrednio wpływa na zmniejszenie zysku z tytułu najmu lokali użytkowych oraz przychodów finansowych (odsetek z lokat bankowych).

Nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynika z przyjętych zasad ustalania stawek opłat na koszty eksploatacji podstawowej dla Członków Spółdzielni na poziomie niższym od ponoszonych kosztów – stawka uwzględnia pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni.

Miłym akcentem Zebrania było złożenie przez przedstawiciela os. Kolorowa, będącego jednocześnie członkiem Zarządu Stowarzyszenia Uwłaszczenia i Obrony Praw Mieszkańców „Ursus”, podziękowania cyt. (...) „Chciałbym podziękować Zarządowi i prezesowi za sprawne przeprowadzenie uwłaszczeń na osiedlu „Kolorowa”. O tym, jak to przebiega, już inne spółdzielnie wskazują naszą Spółdzielnię jako wzór” (...). Czyżby Zarząd Stowarzyszenia – mimo oszczerstw w rozrzuconych po osiedlach w dniach 25 – 27 czerwca 2009r. ulotkach – zauważało jednak efekty pracy Zarządu Spółdzielni?

Na Zebraniu została podjęta uchwała w sprawie wygaśnięcia mandatów 6 członków Rady Nadzorczej. Nowymi członkami Rady, wybranymi na Zebraniach Grup Członkowskich na okres 3-letniej kadencji zostali: Sikorska Anna - os. Kolorowa, Mosiołek Tomira, Ogonowski Jan, Rokicki Jan, Rudnicki Jerzy i Szymanek Marek – os. Niedźwiadek. Nowym członkiem Rady Nadzorczej życzonego wytrwałości w pracy...

W związku z licznymi kontrowersyjnymi opiniami, dotyczącymi zgodności z obowiązującym prawem przeprowadzania w spółdzielniach mieszkaniowych Zebrania Grup Członkowskich i legalności obrad Zebrania Przedstawicieli zamieszczamy kserokopię pisma Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Infrastruktury kierowane do Rzecznika Praw Obywatelskich:

MINISTER INFRASTRUKTURY

Warszawa, dnia 17 kwietnia 2009 r.

Pan
Janusz Kochanowski
 Rzecznik Praw Obywatelskich

W odpowiedzi na wystąpienie z dnia 1 kwietnia 2009 r. w sprawie wątpliwości powstających na tle art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873), uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko Ministerstwa Infrastruktury.

Przepis art. 9 ust. 2 ustawy stanowi, że do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów regulujące funkcjonowanie zebrania przedstawicieli pozostają w mocy.

Wobec powyższego, przechodząc do istoty zagadnienia poruszonego w wystąpieniu, „czy w świetle treści art. 9 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawnie dopuszczalne jest dokonanie wyboru przedstawicieli członków na kolejną kadencję przez zebrania grup członkowskich” należy wskazać co następuje.

Analiza literalna przepisu może prowadzić do wniosku zgodnego z oceną Pana Rzecznika, że inne postanowienia dotychczasowych statutów, a więc także te, które dotyczą funkcjonowania zebrań grup członkowskich oraz zasad wyboru przedstawicieli utraciły moc. Niemniej jednak w mojej ocenie przepis należy czytać przy wsparciu o argumenty wykładni celowościowej i systemowej.

Tym samym przy uwzględnieniu, że:

- stosownie do art. 35 § 1 pkt 4 i art. 59 § 1 w brzmieniu obowiązującym przed 31 lipca 2007 r. ustawy z dnia 16 września

1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), obligatoryjnymi organami spółdzielni, w których walne zgromadzenie zostało zastąpione przez zebranie przedstawicieli, są także zebrania grup członkowskich,

- funkcjonowanie zebrań grup członkowskich ma kluczowe znaczenie dla realizacji zasad spółdzielczej demokracji i samorządności [do uprawnień grup członkowskich należy m.in.: wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na zebranie przedstawicieli oraz wybieranie i odwoływanie członków rady spółdzielni, jeśli statut tak stanowi, rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego zebrania przedstawicieli i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach, rozpatrywanie okresowych sprawozdań rady i zarządu, wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów spółdzielni wniosków w sprawach spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład zebrania grupy].

poza wątpliwościami pozostaje, że do czasu zarejestrowania zmian statutu ważne pozostają nie tylko postanowienia statutu regulujące funkcjonowanie zebrania przedstawicieli ale również postanowienia statutu określające zasady działania zebrań grup członkowskich.

Istotnym głosem w dyskusji dotyczącej wyboru nowych delegatów na zebrania przedstawicieli jest niewątpliwie również zgodna z moją – opinią prof. dr hab. Krzysztofa Pietrzykowskiego wyrażona w gazecie Rzeczpospolita (wydanie z dnia 8 kwietnia 2009 r.), w której autor stwierdza, że „... obowiązują zapisy starego statutu i spółdzielni mogą wybrać nowych przedstawicieli”.

Z up. Piotr Styczeń
 Podsekretarz Stanu



Zasiedzenie nieruchomości na os. Niedźwiadek

Zabłyła iskierka nadziei dla Spółdzielni, a zwłaszcza dla mieszkańców trzech bloków zabudowy na osiedlu Niedźwiadek (obszar obejmujący ul. Zagłoby – z wyłączeniem budynku Zagłoby 2, ul. Keniga – z wyłączeniem budynków Keniga 5, 6, 8, 10, 12, 18, ul. Orłąt Lwowskich, ul. Warszawska – z wyłączeniem budynków 27, 29, 31, 33). Sąd pierwszej instancji (Sąd Rejonowy) rozpoznał pozytywnie wniosek Spółdzielni w zakresie nabycia w drodze zasiedzenia działki ewidencyjnej nr 99 z obrębem 2-09-06 (dotyczy budynków przy ul. Warszawskiej 55, 57, 59, 61). Oznaczałoby to, że mieszkańcy budynków zlokalizowanych na ww. działce nabywając prawo własności gruntu nie ponosiliby z tego tytułu kosztów jego nabycia. Wyrok Sądu nie jest prawomocny. Kancelaria prawna reprezentująca m. st. Warszawa zapowiedziała jego apelację...

Trybunał Konstytucyjny ogłosił wyrok...

Dnia 15 lipca br. Trybunał Konstytucyjny rozpoznał wniosek grupy posłów (wniosek złożony w listopadzie 2007r.) o zbadanie zgodności z Konstytucją RP niektórych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw, wprowadzonych w 2007r. nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zaskarżono łącznie 13 artykułów z trzech ustaw. Trybunał Konstytucyjny orzekł o niezgodności z Konstytucją 5 zaskarżonych artykułów (art. 4 ust. 8, art. 35 ust. 2¹, art. 48 ust. 3 – ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 6 ust. 1 i art. 10 ust. 1 – ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw). W przypadku 2 artykułów (art. 8³ – ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 12 – ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw) Trybunał Konstytucyjny umorzył postępowanie, w pozostałych 6 przypadkach nie stwierdził niezgodności z Konstytucją.