



Echo RSM „URSUS”

Biuletyn nr 7

Walne Zgromadzenie w RSM „Ursus”

Zarząd RSM „Ursus” informuje, że 25 marca 2010r. o godz. 17.00 w O.K. „Ursus” przy ul. Traktorzystów 14 w Warszawie odbędzie się Walne Zgromadzenie Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus”, poświęcone omówieniu i uchwaleniu – czwartego już – projektu zmian Statutu RSM „Ursus” oraz 2 projektów regulaminów: regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia obradującego bez podziału na części oraz regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia obradującego z podziałem na części. Z porządkiem obrad można zapoznać się na zamieszczonych w gablotach na klatkach schodowych ogłoszeniach. W związku z wzajemnie wykluczającymi się opiniami Ministerstwa Infrastruktury (porównanie opinii poniżej) Zarząd Spółdzielni odwołał planowane na 13 marca 2010r. Zebranie Przedstawicieli i postanowił – na podstawie art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – zwołać Walne Zgromadzenie.

Projekt regulaminu Walnego Zgromadzenia, odbywającego się bez podziału na części

Do chwili uchwalenia przez członków Spółdzielni projektu zmian Statutu i rejestracji zmian Statutu przez Krajowy Rejestr Sądowy koniecznym jest zwołanie obrad Walnego Zgromadzenia bez podziału na części. Wiąże się to z koniecznością opracowania i uchwalenia nowego regulaminu, którego najważniejsze zasady przedstawiamy poniżej.

Projekt regulaminu zakłada, że Walne Zgromadzenie odbywa się w jednym terminie dla wszystkich członków Spółdzielni. Każdy członek Spółdzielni obecny na posiedzeniu ma tylko jeden głos, bez względu na ilość posiadanych w Spółdzielni udziałów.

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych budynków mieszkalnych, w lokalach użytkowych, w siedzibie Spółdzielni i w siedzibach administracji oraz poprzez Internet, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych na nim członków Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni.

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni lub upoważniony członek Rady Nadzorczej, stwierdzając prawidłowość zwołania posiedzenia. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, z-ca przewodniczącego, sekretarz i dwóch asesorów. Po dokonaniu wyboru prezydium, obrady prowadzi przewodniczący lub osoba przez niego wyznaczona ze składu prezydium. Przewodniczący zarządza i przeprowadza głosowanie jawne w sprawie przyjęcia porządku obrad.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, osoba przez niego wskazana lub osoba upoważniona przez uprawnionych do zwołania zebrania, zapoznaje zebranych z treścią omawianego punktu posiedzenia, projektów uchwał oraz poprawkami do projektów uchwał.

Za uchwałę podjętą przez Walne Zgromadzenie uważa się uchwałę, która była głosowana na Walnym Zgromadzeniu i uzyskała zwykłą większość głosów za uchwałą, z ogólnej liczby członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.

Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół należy sporządzić i podpisać w okresie nie dłuższym niż 30 dni kalendarzowych po zakończeniu posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

Projekt regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, obradującego z podziałem na części został omówiony w „Echo RSM „Ursus”” – biuletynie nr 6.

Z tekstem projektów regulaminu oraz projektów uchwał można zapoznać się na stronie internetowej RSM „Ursus” www.rsmursus.pl lub w administracjach osiedli.

Sprzeczne opinie Ministerstwa Infrastruktury

Funkcjonowanie najwyższego organu w spółdzielniach mieszkaniowych nastęrcza wiele problemów, wynikających z interpretacji ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw. Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury w piśmie z dnia 17 kwietnia 2009r. znak BS/WPL-053-112/09/1341, skierowanym do Rzecznika Praw Obywatelskich Janusza Kochanowskiego, powołując się na autorytet sędziego Sądu Najwyższego prof. dr hab. Krzysztofa Pietrzykowskiego, zaprezentował następujące stanowisko Ministra Infrastruktury:

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

Tym samym przy uwzględnieniu, że:

- stosownie do art. art. 35 § 1 pkt. 4 i art. 59 § 1 w brzmieniu obowiązującym przed 31 lipca 2007r. 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, jeżeli 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.”

Tymczasem dnia 15 stycznia 2010r. na stronie internetowej tegoż samego Ministerstwa Infrastruktury Departament Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa przedstawił nową, zupełnie odmienną opinię prawną na temat możliwości zastępowania Walnego Zgromadzenia przez Zebranie Przedstawicieli. W opinii tej, powołując się na kilka wyroków sądów powszechnych stwierdza się – odwrotnie niż w przytoczonej wcześniejszej opinii Ministerstwa z dnia 17 kwietnia 2009r. – że:

„(...) Spółdzielnia zatem nie może stosować przepisu art. 9 ust. 2 i zwoływać zebrań przedstawicieli w sytuacji gdy nie dokonała zmiany swojego statutu, jak również jeżeli nie dołożyła należytej staranności aby znowelizowany statut zarejestrować.

Reasumując, należy stwierdzić, że nie dokonanie przez zebranie przedstawicieli zmian statutu w ustawowym terminie, tj. do dnia 30 listopada 2007 r., powoduje ten skutek, że nie ma możliwości uchwalenia takich zmian przez zebranie przedstawicieli w terminie późniejszym. Oznacza to, że zmiany w statucie po upływie ustawowego terminu mogą być dokonane jedynie przez walne zgromadzenie wszystkich członków. Dotyczy to również zwoływania walnego zgromadzenia w innych sprawach niż uchwalenie zmian statutu.(...)

W świetle dwóch interpretacji prawnych prezentujących odmienne stanowiska w celu wyeliminowania ewentualnych procesów sądowych przedłużających procedurę rejestracji zmian statutu – Zarząd Spółdzielni postanowił zwołać Walne Zgromadzenie RSM „Ursus”.

Obydwie opinie Ministerstwa Infrastruktury prezentujemy na stronie internetowej naszej Spółdzielni.

Proces o zasiedzenie gruntów na os. Niedźwiadek

Informujemy Państwa, że dnia 08 kwietnia 2010r. w Sądzie Apelacyjnym dla m. st. Warszawa odbędzie się rozprawa, na której będzie rozpoznawana apelacja m. st. Warszawa od wyroku Sądu pierwszej instancji (Sądu Rejonowego), który wydał pozytywne dla naszej Spółdzielni orzeczenie w sprawie nabycia w drodze zasiedzenia działki ewidencyjnej nr 99 z obrębu 2-09-06 (dotyczy budynków przy ul. Warszawskiej 55, 57,59, 61). W przypadku podtrzymania przez Sąd II-iej instancji ww. orzeczenia Spółdzielnia nabyłaby bezpłatnie własność gruntu, a mieszkańcy budynków zlokalizowanych na ww. działce nabywając ww. prawo własności gruntu nie ponosiliby z tego tytułu kosztów jego nabycia. Takie rozstrzygnięcie byłoby również bardzo pomocne w przypadku kolejnych procesów dotyczących zasiedzenia pozostałych działek gruntu w II, III i IV bloku zabudowy.

Trzymajmy więc kciuki za pozytywne dla Spółdzielni rozstrzygnięcie...

Bilans Spółdzielni za rok 2009 wykonany...

Biegły Rewident zakończyła badanie sprawozdania finansowego za okres 01.01.2009r. do 31.12.2009r. Zgodnie z przewidywaniami (Biuletyn nr 5) rok 2009 jest kolejnym od 2005 rokiem o bardzo dobrym dodatnim wyniku finansowym (zysku) w zł:

	2008r.	2009 r.	%
1. Zysk brutto	3 483 308,19	3 717 874,25	106,73
2. Zysk netto	2 823 909,19	3 014 373,25	106,74
3. Zysk do podziału po pokryciu nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1 016 421,70	1 297 422,26	127,64

W znacznej części środki te mogą zasilić fundusz remontowy poszczególnych budynków mieszkalnych na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w czerwcu br. zatwierdzającej podział zysku za 2009r.

Wnioski zgłoszone przez Członków Spółdzielni na Walne Zgromadzenie w dniu 25.03.2010r.

Zarząd Spółdzielni informuje, że zgodnie z trybem przewidzianym w art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do Spółdzielni wpłynęły 3 wnioski dotyczące projektu zmian Statutu RSM „Ursus”. Wnioski, zgodne z ich oryginalną treścią i uzasadnieniem przedstawiamy poniżej:

Wniosek nr 1, zgłoszony przez 10 członków z osiedla Kolorowa w dniu 08.03.2010r., zarejestrowany pod l.dz.1008: „dot. zmian w projekcie statutu RSM URSUS w rozdziale X (dziesiątym) do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu członków RSM Ursus w dniu 25.03.2010 roku.

Rozdział X-ty otrzymuje brzmienie:

X Samorządowe organy spółdzielni

Postanowienia ogólne

§ 71 – otrzymuje następujące brzmienie:

1. Samorządowymi organami spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Społeczna Rada Osiedlowa
 - 4) Społeczne Komitety Blokowe
2. Wszystkie uchwały samorządowych organów spółdzielni, podejmowane są zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym (powoduje to skreślenie w całości § 72).
3. Podstawową jednostką gospodarczą w RSM „URSUS” jest blok mieszkalny, dla którego prowadzone są indywidualne konta finansowe, na które składają się odpisy remontowe oraz proporcjonalne udziały w pożytkach RSM z inwestycji niezależnych.
4. Zasady wyborów do samorządowych organów RSM
 - 1) Społeczne Komitety Blokowe są wybierane przez mieszkańców danego bloku w składzie od 3 do 7-u osobowym, w zależności od ilości mieszkańców danego bloku.
 - 2) Społeczne Komitety Blokowe wybierają ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego oraz sekretarza.
 - 3) Przewodniczący Społecznych Komitetów Blokowych tworzą z urzędu Społeczną Radę Osiedlową.
 - 4) Społeczne Rady Osiedlowe delegują swych kandydatów wybranych z pośród Społecznych Rad Osiedlowych na kandydatów do Rady Nadzorczej w nast. ilościach:
Osiedle Piastów – 1 osoba
Osiedle Kolorowa – 4 osoby
Osiedle Niedźwiadek – 10 osób
 - 5) Walne Zgromadzenie wybiera, zatwierdzając zgłoszone listy Społecznych Rad Osiedlowych na członków Rady Nadzorczej. W przypadku zgłoszenia z uzasadnieniem sprzeciwu w stosunku do imiennej kandydatury – należy wniosek ten przegłosować oddzielnie.
 - 6) W wypadku odrzucenia tej kandydatury – Społeczna Rada Osiedlowa zgłosi następną osobę z pośród członków danej Rady Osiedlowej.
5. Zasady wynagrodzenia Rady Nadzorczej.
Członkom Rady Nadzorczej za udział w tych posiedzeniach organów samorządowych, przysługuje wynagrodzenie, wypłacane bez względu na ilość posiedzeń w formie miesięcznego ryczałtu, którego wysokość w odniesieniu do:
 - 1) członka Rady Nadzorczej – 20%
 - 2) przewodniczącego Rady Nadzorczej – 30%
obowiązującego, minimalnego wynagrodzenia za pracę.
6. Zasady odwoływania członków Samorządowych Organów Spółdzielni.
 - 1) Społeczne Komitety Blokowe mają prawo odwołać swych delegatów do Społecznej Rady Osiedlowej w dowolnym terminie, zgłaszając jednocześnie nowego swego przedstawiciela.
 - 2) Społeczne Rady Osiedlowe mają prawo odwołać swych delegatów – członków Rady Nadzorczej w dowolnym terminie, zgłaszając jednocześnie nowego przedstawiciela do zatwierdzenia przez najbliższe Walne Zgromadzenie Członków.
 - 3) Członek Rady Nadzorczej ma prawo złożyć wniosek do Rady Nadzorczej o odwołanie przewodniczącego Rady Nadzorczej z podaniem nowego kandydata w dowolnym terminie.”.

Wniosek nr 2, zgłoszony przez 10 członków z osiedla Kolorowa w dniu 10.03.2010r., zarejestrowany pod l.dz.1056:

„Uprzejmie prosimy Zarząd o przyjęcie do rozpatrzenia na Walnym Zgromadzeniu w dniu 25.03.2010r. naszego wniosku dotyczącego nowego statutu RSM „Ursus”

Nasz wniosek to:

„Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie, ukierunkowana wyłącznie na eksploatację i administrację posiadanych zasobów majątkowych z wykluczeniem podejmowania nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego”.

Uzasadnienie

Nie widzimy potrzeby podejmowania nowych inwestycji budowy nowych mieszkań, a szczególnie nowych apartamentów mieszkaniowych i ponoszenia z tego tytułu ryzyka finansowego przez członków posiadających lokatorskie prawo do lokalu i spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.

Na terenie Dzielnicy URSUS jest wystarczająca ilość wolnych mieszkań w miejscowych biurach nieruchomości i u deweloperów. Dla biedniejszych mieszkańców dobrze rozwija się w Ursusie – Społeczne Budownictwo Mieszkaniowe prowadzone przez Urząd Miasta.”

Wniosek nr 3, dot. zmian w statucie, zgłoszony przez 11 członków z osiedla Sobieskiego w dniu 10.03.2010r., zarejestrowany pod l.dz.1057:

„ My, niżej podpisani wnioskujemy o dokonanie w statucie RSM URSUS zapisu dotyczącego obrad Walnego Zgromadzenia bez podziału na części”.

Projekt uchwały zgłoszony przez Członków Spółdzielni na Walne Zgromadzenie w dniu 25.03.2010r.

Zarząd Spółdzielni informuje, że zgodnie z trybem przewidzianym w art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w dniu 09.03.2010r. do Spółdzielni wpłynął 1 projekt uchwały, zgłoszony przez 27 członków Spółdzielni zamieszkałych na os. Niedźwiadek oraz os. Kolorowa i został zarejestrowany pod l.dz. 1040. Projekt uchwały, zgodne z jego oryginalną treścią przedstawiamy poniżej:

„ Uchwała nr/2010
Walnego Zgromadzenia Członków RSM „Ursus”
w Warszawie
z dnia 2010r.

w sprawie: uchylecia ważności wyborów członków do składu Rady Nadzorczej przeprowadzonych w latach 2008 i 2009 w RSM „Ursus”.

Walne Zgromadzenie Członków RSM „Ursus” w oparciu o żądanie z dnia 08.03.2010r skierowane przez grupę członków RSM Ursus postanawia co następuje:

1. Zgodnie z ustawą z dnia 16.09.1982r prawo spółdzielcze (Dz.U.r.2003 nr 188 poz.1848, obowiązująca od 31.07.2007r. ost.zm.Dz.U. z 2007r. nr 125 poz.873), zapis w dziale IV art.35 § 1, art.59 § 1 i ustawą z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.rok 2009 nr 119 poz.116 wersja obowiązująca od 31.07.2007r. ost.zm.) art.8³ ust.10 oraz ust.11 oraz zapis art.58 § 1 ustawy Kodeks Cywilny postanawia:
 - uznać za nieważne przeprowadzone w latach 2008 i 2009 wybory uzupełniające do składu Rady Nadzorczej RSM „Ursus”;
 - wybrani w tych latach członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje w sprzeczności z obowiązującym prawem a więc nielegalnie;
 - podejmowane przez Radę Nadzorczą uchwały z udziałem wybranych w tych latach członków uznać za nieważne;
 - zobowiązuje się Zarząd RSM „Ursus” do umieszczenia w porządku obrad najbliższego (nie później niż do końca maja 2010r) Walnego Zgromadzenia Członków – wyborów nowego składu Rady Nadzorczej;
 - z dniem podjęcia niniejszej uchwały wstrzymuje się wypłatę diet dla Członków Rady Nadzorczej RSM „Ursus”.

Opinia prawna radcy prawnego RSM „Ursus”: przedstawiony projekt uchwały jest sprzeczny z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2006 r. sygn. I CSK 101/06.

Poprawki do projektów uchwał zgłoszone przez Członków Spółdzielni na Walne Zgromadzenie

Zarząd Spółdzielni informuje, że zgodnie z trybem przewidzianym w art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w dniu 18.03.2010r. do Spółdzielni wpłynęły 2 poprawki do projektów uchwał, zgłoszone przez 26 członków Spółdzielni zamieszkałych na os. Niedźwiadek oraz os. Kolorowa i zostały zarejestrowane pod l.dz. 1201, 1202.

Pierwsza poprawka dotyczy zmiany regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia obradującego bez podziału na części – zdaniem wnoszących poprawkę regulamin ma dotyczyć tylko Walnego Zgromadzenia odbywającego się w dniu 25.03.2010r. Do poprawki dołączono projekt regulaminu, zmieniający w 100% dotychczasowy projekt - opracowany przez Zarząd Spółdzielni i radcę prawnego oraz zaopiniowany pozytywnie przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Druga poprawka dotyczy zmiany projektu zmiany Statutu Spółdzielni. Wnoszący poprawkę zaproponowali kilkadziesiąt zmian do przedłożonego przez Zarząd Spółdzielni i radcę prawnego projektu zmian Statutu, zaopiniowanego pozytywnie przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Ze względu na brak możliwości przedstawienia Państwu w niniejszym biuletynie zgłoszonych poprawek (zajmują one kilkanaście stron maszynopisu) informujemy, że są one opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce „ Walne Zgromadzenie RSM „Ursus” – 25.03.2010r.” (www.rsmursus.pl).