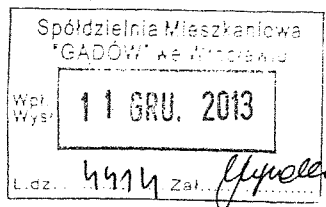


SPOŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „GĄDÓW”
ul. Na Ostatnim Groszu 24, 54-207 Wrocław
tel. 71 351 57 68, 71 351 40 18 fax 71 351 63 66
Konto: PKO BP III O/WROCŁAW
39 1020 5242 0000 2202 0018 1636
NIP: 546-101-01-856 REG. 430008-02
RN/...80.../2013

Wrocław, 26 listopada 2013



W odpowiedzi na pismo z dnia 28.10.2013r., które wpłynęło do Rady Nadzorczej SM Gądów w dniu 08.11.2013r. w sprawie żądania wprowadzenia zmiany sposobu rozliczania kosztów eksploatacji wind **Rada Nadzorcza informuje**, iż podtrzymuje swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie wyrażone w piśmie nr RN/73/2013 oraz że **działa w oparciu o uzyskane w związku z Państwa wnioskiem opinie prawne**. Z przedmiotowych opinii wynika, między innymi, iż **uczestnictwo osób zobowiązanych do ponoszenia opłat eksploatacyjnych powinno odzwierciedlać stosunek powierzchni lokalu do powierzchni wszystkich innych lokali w danej nieruchomości**. Jest to uzasadnione szczególnie w **świecie postanowienia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 czerwca 2005r.** stanowiącego sygnalizację skierowaną do Sejmu RP, mającą w celu zapewnienie spójności systemu prawnego Rzeczypospolitej Polskiej w taki sposób, aby ujednolicone zostały zasady i tryb wymiaru opłat za używanie lokali zajmowanych na podstawie różnych tytułów prawnych. **Temu celowi służyło wprowadzenie do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. z 2005 r. Dz. U. Nr 31 poz. 266) przepisu art. 2 ust. 1 punkt 8a, zgodnie z którym przez wydatki związane z utrzymaniem lokalu należy rozumieć wydatki, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:**

- 1) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- 2) zarządzania nieruchomością,
- 3) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- 4) ubezpieczenia nieruchomości,
- 5) inne, o ile wynikają z umowy

Podobne rozwiązanie przewiduje również ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. z 2000 r. Dz. U. Nr 80 poz. 903), która treścią art. 12 ust. 2 ustanawia zasadę uczestnictwa właścicieli w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnych w stosunku do ich udziałów cyt.: „Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki

i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach”.

Tym samym stanem postulowanym przez ustawodawcę, jest również ustalanie przez spółdzielnie mieszkaniowe opłat przy zastosowaniu kryterium wielkości powierzchni użytkowej lokalu.

Zwracamy dodatkowo uwagę na fakt, iż kryterium ilości osób zamieszkujących od których, zgodnie z Państwa żądaniem, miałyby być naliczane opłaty za korzystanie z wind jest zmienne i **praktycznie niemożliwe do kontrolowania**.

Nadto, **ponownie**, zwracamy uwagę, iż **wbrew Państwa opinii**, utrwalone jest **orzecznictwo sądowe** z którego wynika, iż uchwała walnego zgromadzenia członków (również ta na którą się Państwo powołujecie tj. nr 30 z dnia 29.06.2013r.), może stanowić co najwyżej opinię czy też postulat kierowany do organu właściwego w danej sprawie. Z przepisu art. 36 § 1 ustawy prawo spółdzielcze, wynika, iż “walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni” co nie czyni uprawnionym wniosku, iż organ ten uprawniony jest do uchylania uchwał pozostałych organów, czy też wkraczania w inny sposób w ich kompetencje. Powyższy przepis upoważnia natomiast walne zgromadzenie członków do podejmowania strategicznych tj. najbardziej istotnych decyzji dla funkcjonowania spółdzielni, takich jak określanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, sposobu podziału nadwyżki bilansowej oraz pokrycia straty, podjęcie decyzji o podziale spółdzielni, o zbyciu nieruchomości czy też zmianie statutu.

Szczegółowy zakres kompetencji walnego zgromadzenia członków spółdzielni określa przepis art. 38 § 1 ustawy prawo spółdzielcze, który wymienia wszystkie podejmowane przez ten organ decyzje. Należy zwrócić uwagę, iż przepis ten nie posługuje się sformułowaniem “w szczególności” lub analogicznym, a tym samym należy uznać, iż wyliczenie spraw, w których decyzje podejmuje walne zgromadzenie członków, jest kompletne i zupełne. Podejmowanie uchwał na podstawie wniosków członków spółdzielni przewiduje jedynie przepis art. 36 § 1 pkt. 2 ustawy prawo spółdzielcze i to w ściśle określonym zakresie tj. co do zatwierdzenia sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych (świadczy o tym sformułowanie “w tych sprawach”).

Pragniemy również dodać, iż jakkolwiek uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy, co wynika bezpośrednio z treści art. 42 § 1 ustawy prawo spółdzielcze to należy jednakowoż mieć na uwadze również treść przepisu art. 42 § 2 ustawy prawo spółdzielcze, który stanowi, iż uchwały walnego zgromadzenia członków sprzeczne z ustawą są nieważne i to z mocy prawa, a więc bez potrzeby stwierdzenia tego faktu przez sąd.

Przedmiotowa uchwała nr 30 z dnia 29.06.2013r. dotyczy sposobu ponoszenia opłat z tytułu utrzymania części wspólnych, jakimi są windy a ustalanie sposobu rozliczeń nie mieści się w kompetencjach walnego zgromadzenia członków, gdyż żaden z punktów art. 38 ustawy prawo spółdzielcze takiej kompetencji nie przewiduje. W myśl natomiast postanowień Statutu SM Gądów ustalanie regulaminów rozliczeń, w tym regulaminu rozliczeń kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, należy do wyłącznej kompetencji Rady Nadzorczej, o czym stanowi § 44 pkt. 1 podpkt. 15e Statutu, w związku z art. art. 46 § 2 prawa spółdzielczego.

Reasumując. Rada Nadzorcza SM Gądów dokonała szczegółowej analizy Państwa wniosku, zapoznała się z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, opiniami oraz poglądami doktryny i nie znalazła podstaw do zmiany swojego stanowiska.

Z poważaniem

Do wiadomości:

2. a/a

3. Zarząd SM „Gądów”

Przewodniczący Rady Nadzorczej

S.M. „GĄDÓW”

Andrzej Surma

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „GĄDÓW”

Barbara Skwierska-Olszewska