

Walne Zgromadzenie 2015.

Co trzy lata Walne Zgromadzenie (WZ) Członków Spółdzielni Mieszkaniowej ma szczególne znaczenie z uwagi na wybory członków Rady Nadzorczej (RN). W tym roku wypada właśnie czas zmiany składu osobowego ważnego organu spółdzielni, który na bieżąco decyduje o wielu ważnych dla spółdzielców sprawach. Rada Nadzorcza ma duże kompetencje w ramach których może skutecznie zablokować konkretną inicjatywę zarządu lub wspierać, mobilizować, pomagać w jej realizacji. Dlatego bardzo ważna jest wiedza i doświadczenie osób zasiadających w RN. Przed naszą Spółdzielnią trudne zadanie: konieczność modernizacji kotłowni i związane z tym wyzwanie do pozyskania milionowych środków finansowych. Tak trudne zadanie ma szansę powodzenia pod warunkiem, że poprzez dobre wybory zostanie uformowana mocna merytorycznie Rada Nadzorcza. Osoby które dysponują doświadczeniem ekonomicznym, kierują zespołem ludzkim, mają doświadczenie w pozyskiwaniu środków unijnych, prowadzą działalność gospodarczą, zatrudniają pracowników, zajmują się księgowością, są menadżerami - to grupa wśród której należy szukać swoich przedstawicieli w RN. Podstawowym wymogiem dla kandydatów do RN jest członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej i zgoda na pełnienie funkcji. Posiedzenia odbywają się przeważnie jeden raz w miesiącu. Dieta członka RN wynosi obecnie 297,50 zł, przewodniczącego 787,50 zł netto, miesięcznie.

Zasada, że nieobecni nie mają głosu, w kontekście Walnego Zgromadzenia ma realne zastosowanie, dlatego warto aby każdy członek S-ni zainteresował się losem swojego mienia, przyszedł na zebranie i dokonał najlepszego wyboru. Od Państwa frekwencji na WZ i decyzji zależy, czy członkowie RN będą kompetentni, odważni i otwarci na podejmowanie wyzwań ukierunkowanych na rozwój Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie.

Oprac. Zarząd SM

Opinia prawna nt. wniesionych projektów uchwał

Zgłoszone przez jednego z członków S-ni projekty uchwał na Walne Zgromadzenie, jeżeli zostaną przyjęte, w sposób radykalny zmieniają jej funkcjonowanie. Pomijając projekty sprzeczne z prawem, które w sposób oczywisty nie powinny znaleźć poparcia, są projekty, które pogarszają jakość świadczonych usług i zubożają proces decyzyjny w spółdzielni. W związku z tym, zarząd po pierwsze: uzasadnia wprowadzenie do porządku obrad zgłoszonych projektów, po drugie: przedstawia opinię prawną do poszczególnych projektów uchwał. Opinia przygotowana przez kancelarię prawną:

Zgodnie z art. 36 § 1 Prawa spółdzielczego oraz §29 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Oznacza to, że jako takie ma decydujące uprawnienia w zakresie każdego przejawu jej działalności, o ile działania te będą zgodne z obowiązującym porządkiem prawnym. Wobec powyższego Walne Zgromadzenie może podejmować wszelkie decyzje i uchwały dotyczące Spółdzielni. Ustawodawca w art. 42 Prawa Spółdzielczego zaznaczył, że „*uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna*”. Wobec powyższych zapisów ustawy Walne Zgromadzenie może podejmować wszelkie uchwały o dowolnej treści, nawet te niezgodne z prawem, z tym jednak zastrzeżeniem, że są one nieważne w sytuacji gdy są niezgodne z aktami prawnymi wyższego rzędu.

Zgodnie z art. 8³ ust. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „*Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni*”. Z powyższego wynika, że Zarząd jest bezwarunkowo obowiązany przygotować i wyłożyć projekt uchwały zgłoszony w trybie art. 8³ ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przy czym obowiązek ten dotyczy przygotowania wniosku jedynie pod względem formalnym, a nie merytorycznym.

Odnosząc się do zgłoszonych projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

1. projekt uchwały dotyczący określenia ilości członków, która ma być obecna na Walnym Zgromadzeniu by te było władne podjąć uchwałę w przedmiocie zmiany statutu jest niezgodny z prawem. Co do zasady funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych regulują przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Dopiero w zakresie nieuregulowanym na mocy art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zastosowanie znajduje ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze. Z uwagi na to, że kwestia uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni została uregulowana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, odpowiednie przepisy prawa spółdzielczego nie znajdują zastosowania.

Zgodnie z art. 8³ ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Zgodnie zaś z art. 8³ ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana

w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Przepis art. 8³ ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przeciwieństwie do art. 41 § 2 prawa spółdzielczego, nie wymaga obecności - podczas głosowania na walnym zgromadzeniu - co najmniej połowy członków. Odmiennie postanowienia zamieszczone w statucie są nieważne. Z powyższego zapisu wynika, że sprzeczne z ustawą będzie ustalenie ilu ma być obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu, aby to zdolne było do podjęcia uchwały w przedmiocie zmiany statutu. W Statucie można regulować większości potrzebne do podjęcia danej uchwały. Niemożliwe jest natomiast uregulowanie w sposób odmienny niż to jest zapisane w ustawie liczby członków, która musi być obecna na Walnym Zgromadzeniu, aby to było zdolne podjąć uchwałę w przedmiocie zmiany statutu. Zgodnie z zapisami art. 8³ ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwałę uważa się za podjętą, gdy opowiedziała się za nią wymagana w statucie lub ustawie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, którego nie można modyfikować wolą stron.

2. Projekt uchwały w przedmiocie wyboru delegatów jest niezgodny z prawem. Art. 8³ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w jej obecnym brzmieniu wyraźnie wskazuje, że Walne Zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej nie może zostać zastąpione przez zebranie przedstawicieli. Dopuszcza się jedynie podzielenie Walnego Zgromadzenia na części jednak jedynie w sytuacji gdy możliwość taką przewiduje statut, w przypadku gdy liczba członków spółdzielni przekroczy 500 członków.
3. Należy zauważyć, że projekt zmiany dotyczący ustanowienia Zarządu jednoosobowego będzie się wiązać z szeregiem dalszych zmian w statucie między innymi: § 46 ust. 2 i 3, § 49, § 50. Jedynie częściowe uregulowanie kwestii składu Zarządu spowoduje brak spójności oraz uniemożliwi funkcjonowanie Zarządu.
4. Odnosząc się do projektu zmiany w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie dotyczącej konieczności ustalania wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej na każdą kadencję Rady, to zauważyć należy, że Walne Zgromadzenie i bez wprowadzania takiego zapisu do Statutu ma możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej. Wprowadzenie powyższej zmiany nie znajduje żadnego uzasadnienia.
5. Odnosząc się do projektu uchwał dotyczących zaprzestania zatrudniania obcych firm oraz wznowienia odpracowywania zaległych czynszów to tak jak zostało to wspomniane w art. 36 § 1 Prawa spółdzielczego oraz § 29 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Wobec

powyższego Walne Zgromadzenie może podejmować wszelkie decyzje i uchwały dotyczące każdego przejawu działalności Spółdzielni. W przypadku projektu uchwał (pkt.5) należy uznać, że nie są one obarczone wadą prawną. Jednakże tak przyjęte uchwały Walnego Zgromadzenia będą miały jedynie charakter zaleceń, które nie niosą dla organów Spółdzielni bezpośrednich konsekwencji prawnych, gdyż wkraczają w kompetencje zastrzeżone dla tych organów.

Mec. Elżbieta Żelazko-Nowosielska.

Telewizja kablowa

Przedłużający się proces uruchomienia usługi przez operatora dzierżawiącego sieć telewizji kablowej, budzi emocje i wystawia na próbę cierpliwość abonentów, którzy podpisali umowę z firmą Proflink. Zaistniała sytuacja dowodzi, że trudno jest znaleźć firmę, która sprosta kryteriom cenowym i jednocześnie będzie słowna. Warunkiem oddania w dzierżawę sieci telewizji kablowej firmie Proflink, było stworzenie przez nią oferty programowej za 15 zł. Ceny, za jaką programy podawała wcześniej Spółdzielnia. W tym zakresie firma Proflink jako jedyna spełniła warunek. Niestety, chybiła wyznaczonym terminom realizacji. Sytuacja obecna potwierdza starą prawdę; że tanio, to nie znaczy dobrze.

Pozostali operatorzy działający na osiedlu, wykorzystali niedoskonałość firmy Proflink i bardzo szybko rozbudowali swoje oferty internetowe o telewizję. Obecnie można stwierdzić, że lokalny rynek usług kablowych jest wolny. Na terenie S-ni działa czterech operatorów (OXYnet, Speedcon, Proflink, VoiceNet), oferujących: internet, telewizję, telefon w konkurujących cenach. Wybierać można od skromnych pakietów startowych do pakietów rozbudowanych o kanały sportowe i filmowe. Bez przerwy, dostępna jest również dla wszystkich chętnych naziemna telewizja cyfrowa.

W całym niezadowoleniu ze sposobu realizacji zobowiązań przez firmę Proflink pocieszającym powinien być fakt, że każdy otrzymał już „rekompensatę” za czas oczekiwania. Programy telewizyjne w miesiącu kwietniu i maju, w pełnej ofercie programowej S-ni, były odbierane bez opłat, co daje 30 zł oszczędności na wydatkach.

Oprac. Zarząd SM

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie uprzejmie przypomina, że **Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie**, odbędzie się dnia

23 czerwca 2015 r. o godz. 16:00

w Sali Przedsiębiorstwa Usługowo - Handlowego „ANMAR” przy ul. Lwowska 9 w Radymnie