

KWIECIEŃ 2025

MICHAŁ

Michał
Spółdzielnia Mieszkaniowa
Zarządca Nieruchomości

Miesięcznik Mieszkańców SM MICHAŁ

NR 1/286

Co dalej z pełnomocnictwami? Czy **SEJM** znajdzie rozwiązanie?

więcej na str. 4





**W tym niezwykłym czasie
pragniemy życzyć Państwu,
aby Święta Wielkanocne
obudziły w Państwu uśpione marzenia,
a czas spędzony w gronie najbliższych
obfitował w wiarę, miłość i nadzieję.**

**życzy
Zarząd SM Michał
wraz z Pracownikami,
Rada Osiedla
oraz redakcja gazety**



źródło: pixabay.com

SPÓŁDZIELCZE DYŻURY:

Dyżury Zarządu SM Michał będą pełnione przez Członków Zarządu w każdy Poniedziałek od godziny 14:00 do 16:00, po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu tematu spotkania oraz godziny przyjęcia interesanta z pracownikiem Biura Zarządu - nr tel. **32 766 80 25** Szczegóły dostępne na stronie www.smmichal.pl

Rada Osiedla Michałkowice każdy I i III Poniedziałek miesiąca godz. 14:00 - 16:00 ADM Michałkowice
ul.Orzeszkowej 22 tel. 32/766 80 10 e-mail: adm1michalkowice@smmichal.pl

Z A W I A D O M I E N I E

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” w Siemianowicach Śląskich, działając na podstawie art. 15zzzr ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach (...) oraz art. 35 § 4[3] ustawy – Prawo spółdzielcze w zw. z art. 8[3] oraz art. 1 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – wobec sygnalizowanej przez Członków potrzeby zapewnienia jak największej liczbie Członków możliwości udziału przy podejmowaniu uchwał przez Walne Zgromadzenie, a także w celu zapewnienia dogodnych dla Członków warunków do oddania głosu (to Członek decyduje w jakiej godzinie odda swój głos) - uprzejmie informuje, że głosowanie w ramach Walnego Zgromadzenia w trybie głosowania na piśmie odbędzie się **z podziałem na dwa rejony**:

1. REJON SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE

Dla Członków SM „Michał” zamieszkujących nieruchomości w rejonie Siemianowice Śląskie w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” przy ul. Boh. Westerplatte 22 w Siemianowicach Śląskich (pok.nr 12) , pod nadzorem Kancelarii Notarialnej Notariusza Aleksandra Dawida, w dniu:
28 kwietnia 2025 roku w godzinach od 12:00 do 17:00

2. REJON MICHAŁKOWICE

Dla Członków SM „Michał” zamieszkujących nieruchomości w rejonie Michałkowice w siedzibie administracji SM „Michał” przy ul. Orzeszkowej 22 w Siemianowicach Śląskich pod nadzorem Kancelarii Notarialnej Notariusza Paulina Bińkowska w dniu:
29 kwietnia 2025 roku w godzinach od 12:00 do 17:00.

Głosowaniem objęte będą następujące uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie:

- 1) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni;
- 2) zatwierdzenia sprawozdania finansowego;
- 3) podziału nadwyżki bilansowej;
- 4) upoważnienia Zarządu do zaciągania najwyższej kwoty zobowiązań finansowych;
- 5) realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego;
- 6) wyrażenia zgody na zbycie lokali mieszkalnych;
- 7) wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości;
- 8) wyrażenia zgody na zbycie garażu;
- 9) zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków opinii Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej dotyczącej lustracji pełnej za lata 2021 – 2023;
- 10) zmiany Statutu Spółdzielni, w tym wprowadzenie zaleceń polustracyjnych;
- 11) uchylenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków, zgodnie z wnioskiem polustracyjnym;
- 12) stosowania uproszczeń w rachunkowości i w sprawozdawczości finansowej Spółdzielni, jako małego Przedsiębiorcy.

Członkowie mają prawo zapoznać się z całością dokumentacji przygotowanej przez Zarząd na Walne Zgromadzenie, w tym projektów uchwał będących przedmiotem głosowania. Materiały udostępnione będą w siedzibie Spółdzielni przy ul. Bohaterów Westerplatte 22 w Siemianowicach Śląskich, w Sekretariacie Spółdzielni w dniach: 14 kwiecień 2025 – 25 kwiecień 2025 r w godzinach jej pracy (z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy) oraz **w dniach 28 i 29 kwietnia 2025 r., w miejscach i w godzinach, w których będzie przeprowadzane głosowanie.** Nadzór nad przebiegiem głosowania w ramach Walnego Zgromadzenia sprawowali będą ww. Notariusze.

WICEPREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał”
Krzysztof Schmidt

WICEPREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał”
Robert Kochanek

Czy **sejm** ukróci patologię pełnomocnictw?

część II

W poprzednim wydaniu gazetki zamieściliśmy obszerną relację z prac Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej, którego prace koncentrują się na najbardziej palących problemach wszystkich spółdzielni w naszym Kraju. Poniżej przedstawiamy dalsze wnioski oraz wyniki pracy Zespołu.

5.11.2024 odbyło się kolejne posiedzenie Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej. Zgromadzeni (oraz uczestnicy online) zgłosili wówczas 23 postulaty mające usprawnić działanie spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce. Choć było wiele sprzecznych głosów w dyskusji a przedstawiciele spółdzielczych środowisk nie byli ze sobą zgodni w niektórych kwestiach, to w sprawie głównych i najczęściej poruszanych wątków, mówiono jednym głosem. Owocem prac Zespołu jest wniosek w sprawie bardzo konkretnych zmian. Podsumowując zeszłoroczne prace Zespołu wymieniamy poruszane wątki. Po pierwsze Regulacje wewnętrzne Spółdzielni Mieszkaniowych – ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych do poprawy a prawo spółdzielcze do zmiany – to najczęściej padające sformułowania. Pełnomocnictwa, miały pomóc a były wykorzystywane nieprawidłowo. Wniosek zakłada likwidację pełnomocnictw w obecnej formie. Akcent położony jest na mocne ograniczenie tylko dla najbliższych rodzin. Nie jest to rozwiązanie idealne, mające liczne wady, ale zmiany są konieczne, czego doświadczyliśmy na własnej skórze w Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał”. Kwestie pełnomocnictw powinny zostać uregulowane ustawowo – odgórnie dla wszystkich spółdzielni. Idąc dalej za tokiem prac Zespołu, najczęściej dotykano tzw. problemu

trójpodziału władzy tj. Walne Zgromadzenie Członków, Rada Nadzorcza i Zarząd. Walne Zgromadzenie jako główny filar funkcjonowania spółdzielni boryka się problemem frekwencji, często mała grupa osób decyduje o przyszłości całej spółdzielni.. Dochodzi o wydarzenia patologiczne, wrogich przejęć, powikłań politycznych, powiązania z lokalnymi władzami, patologie związane z przetargami, przestępstwa gospodarcze itd. Celem jest, aby realna partycypacyjność była jak najwyższa, tzn. aby jak najwięcej Członków SM miało wpływ na decyzje przy jednoczesnym ograniczeniu patologii i nadużyć. Dyskutowano możliwe rozwiązania: Powrót do grup przedstawicielskich (zebrania przedstawicieli członków)? Głosowanie podpisem kwalifikowanym? Np. w tygodniowym okresie czasu po WZCz. Głosowanie na piśmie – jako zjawisko postcovidowe. Dalej poruszano także kwestie kierunku rozwoju samej spółdzielczości analizując kompetencje WZCz – wybór Rady Nadzorczej, która powołuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowych, który spełnia władzę wykonawczą. Jakie są kierunki rozwoju? Czy traktować spółdzielnie bardziej jak spółkę – „rozliczać z cyferek?” na wzór zarządców komercyjnych) Czy kierunek, z którego wywodzą się Spółdzielnie Mieszkaniowe czyli tzn. organizacje pozarządowe –

traktujące spółdzielnie trochę jak spółdzielnie socjalne? Wielokrotnie poruszano także temat gruntów. W pierwszej kolejności przedstawimy wnioski dotyczące regulacji gruntów. Jest to bardziej skomplikowana kwestia. Obecnie trwają rozmowy na temat dwóch projektów ustaw dotyczących tej sprawy. Związek Rewizyjny RP złożył petycję w sprawie gruntów, dopuszczonych pod budownictwo realizowane przez spółdzielnie (patrz art. „Budownictwo lokatorskie...” na str.X tego wydania gazetki). Podczas posiedzenia Zespołu ds. SM podkreślano iż należy uregulować kwestie gruntów i leży to obecnie w gestii ministerstwa skarbu i sprawiedliwości. W temacie wypowiadały się także osoby ze środowiska spółdzielczego, postulując za modelem spółdzielczości lokatorskiej na wzór krajów zachodnich oraz skandynawskich oraz podkreślając problem wymiany lokatorów – nowych członków. Wykup i prywatyzacja mieszkań lokatorskich oraz dostęp do gruntów – przywrócenie użytkowania wieczystego dla funkcji mieszkaniowej. W temacie nieruchomości oraz gruntów zgromadzeniu kładli akcent na konieczność zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami, tak aby budownictwo lokatorskie było celem publicznym. Dzięki temu budownictwo spółdzielcze będzie mogło stanowić jakąś

cd. na str. 5

Czy **sejm** ukróci patologię pełnomocnictw?

część II

dok. ze str. 4

alternatywę na rynku drożących mieszkań. Z przykrością słyszymy, że nie ma nowelizacji ustawy o spółdzielniach. Jeśli coś zmieniamy to zastanówmy się czy zmiana jest dobra dla członków spółdzielni? Czy wnosi coś dobrego dla mieszkańców? Mija 30 lat od końca komunizmu i nie mamy nowych, naprawczych regulacji odnośnie gruntów. Wciąż brakuje regulacji pozwalających Spółdzielniom budować. W związku z brakami w regulacji gruntów, środowisko spółdzielcze apelując do ministerstwa i posłów, aby uwzględnili, że spółdzielcy to duża grupa wciąż pomijana w zapisach ustaw. Jak wynika z danych „Działalność i znaczenie spółdzielni mieszkaniowych w Polsce” Hanna Milewska-Wilk, obecnie mamy 3,5 tys. Działających spółdzielni w Polsce w tym jest 3,5 mln mieszkań w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, a budowanych jest 1500 mieszkań rocznie.

Kolejnym kluczowym tematem prac Parlamentarnego Zespołu był poruszany już wcześniej problem pełnomocnictw na WZCZ - upoważnienia tylko dla zstępných oraz dla innych członków spółdzielni, z zastrzeżeniem iż jeden Członek może otrzymać upoważnienie tylko jeden raz. Postulowane rozwiązania powinny ograniczyć dostęp osób trzecich do upoważnień. Pozostaje problem osób w określonym wieku. Obrót prawny bez zgody na przetwarzanie danych cyfrowych oraz brak jednoznacznych regulacji prawnych w kodeksie karnym. W temacie wypowiedział się prof. Piotr Pałka - pełnomocnictwa - ograniczenie do wskazanych osób jest dobrym rozwiązaniem. Art. 45 ust. 2 ustawy o spółdzielniach 1920 roku. Spółdzielnia to Członkowie i to w rozwiązaniach statutowych w danych spółdzielniach wszelkie prawa obowiązki powinny być regulowane. Demokracja spółdzielcza - oznacza że

Członkowie w danej spółdzielni mają szukać rozwiązań uwzględniając jej specyfikę bez narzucania przez ustawodawcę gotowych rozwiązań. Narzucanie rozwiązań odgórnie to relikty czasów słusznie minionych. Należy korzystać z rozwiązań, które już istnieją. Pełnomocnictwa miały być remedium na zaangażowanie a stały się jedną z patologii. Głos w dyskusji zabrała także Pani Alicja - inspektor ochrony danych osobowych SM Michał. Poruszyła bardzo istotny wątek ochrony danych osobowych – podkreślając iż obecne przepisy regulują kwestie w bardzo ograniczonym stopniu. Spółdzielnie w swoich zasobach przetwarzają ogromne ilości danych (kilkadziesiąt tysięcy). Dane te powinny być należycie zabezpieczone, gdyż obecnie nikt formalnie nie jest za nie odpowiedzialny. Brak jest także szczegółowych wytycznych w zakresie zbierania podpisów pod petycjami. Kopie danych są poza zasięgiem i nadzorem Zarządów spółdzielni. Dane krążą poza spółdzielnią. Kolejną kwestią jest racjonalizacja pomysłu o umożliwieniu zdalnego uczestnictwa w WZCz. Która spółdzielnia posiada wystarczające środki, na zakup bądź stworzenie odpowiednich narzędzi technologicznych, aby należycie zabezpieczyć i uwierzytelnić poprawne głosowanie udziału w WZCz i zabezpieczyć informacje? W nowych aktach prawnych dotyczących Spółdzielczości Mieszkaniowej, należy przeanalizować każdy przepis pod kątem ochrony danych osobowych. Istotne jest, aby dopasować przepisy, aby były praktyczne, uwzględniały współczesne zagrożenia, gwarantem bezpieczeństwa dla wszystkich Członków oraz samej instytucji spółdzielni, oraz aby chroniły przed wrogimi przejęciami, które są starannie zaplanowanymi nadużyciami.



źródło: pixabay.com

Zakres zmian w statucie SM Michał

W związku z okolicznością, iż ostatnie istotne zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” w Siemianowicach Śląskich miały miejsce w roku 2018 oraz wobec zaleceń Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach wynikających z przeprowadzonej lustracji pełnej Spółdzielni za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r., zaistniała konieczność dokonania korekt obowiązującego Statutu Spółdzielni, celem dostosowania go do aktualnych wymogów i wyników lustracji.

Nowa wersja Statutu będzie przedmiotem głosowania na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, które zwołane zostało na 28 i 29 kwietnia 2025 roku w trybie art. 15zzzr ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach (...) oraz art. 35 § 4[3] ustawy – Prawo spółdzielcze w zw. z art. 8[3] oraz art. 1 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Wobec sygnalizowanej przez Członków potrzeby zapewnienia jak największej liczbie Członków możliwości udziału przy

podejmowaniu uchwał przez Walne Zgromadzenie, a także w celu zapewnienia dogodnych dla Członków warunków do oddania głosu (to Członek decyduje, o której godzinie odda swój głos), głosowanie w ramach Walnego Zgromadzenia odbędzie się w trybie głosowania na piśmie.

Do Statutu wprowadzone zostały głównie zmiany redakcyjne oraz te wskazane w Protokole lustracyjnym, polegające, w szczególności na:

- a) korekcie błędnej numeracji zapisów w § 30 i § 37 Statutu,
- b) usunięciu z § 33 pojęcie „Nadzwyczajnego” Walnego Zgromadzenia Członków, gdyż nie jest to pojęcie ustawowe, pozostawiając zapis ustawowy mówiący o możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia Członków „na żądanie” podmiotów uprawnionych,
- c) dokonano przerwania § 37 wpisując ustawowe określenia dotyczące głosowania przez Walne Zgromadzenie,
- d) dostosowaniu postanowień Statutu Spółdzielni do wymogów określonych w ustawie Prawo spółdzielcze w art. 5 § 1 pkt 6, wprowadzając Regulamin Walnego Zgromadzenia bezpośrednio do

Statutu w formie załącznika, który będzie stanowił integralną część Statutu,

e) uchyleniu dotychczasowego Regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” w związku z wprowadzeniem go do Statutu;

f) wykreśleniu zapis § 30 pkt 10 Statutu,

g) zmieniono § 39 ust. 10 w zakresie wysokości ryczałtowego wynagrodzenia członka Rady Nadzorczej Spółdzielni, z dotychczasowego minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, do wysokości 20% tego wynagrodzenia, tj. z aktualnej kwoty 4.666 zł brutto do kwoty 933,20 zł brutto miesięcznie, pod warunkiem udziału w posiedzeniach Rady Nadzorczej.



BUDOWNICTWO LOKATORSKIE POWRÓT DO BEZPIECZNEGO NAJMU?

Program “Mieszkania Lokatorskie” to inicjatywa wsparcia spółdzielni mieszkaniowych w całej Polsce w budowie nowych mieszkań, przy wykorzystaniu preferencyjnego finansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Mieszkania budowane w programie są tańsze od deweloperskich, a jednocześnie bardziej dostępne: spłata następuje w czynszu, bez konieczności zaciągania kredytu przez lokatora. Do tej pory w świetle prawa mogliśmy wyodrębnić na własność

mieszkanie po upływie pięciu lat. W marcu br został przyjęty projekt nowelizacji ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj.Dz.U. z 2024 r. poz. 1440 ze zm.) Obecnie Ministerstwo Rozwoju i Technologii planuje

cd. na str. 7

BUDOWNICTWO LOKATORSKIE POWRÓT DO BEZPIECZNEGO NAJMU?

dok. ze str. 6

zakazać wykupu na własność lokali z wykorzystaniem finansowania wsparcia finansowego państwa. Ministerstwo uzasadnia swoją decyzję, traktując to rozwiązanie jako sposób na utrzymanie społecznego charakteru zasobów i zapobieganie uszczupleniu puli społecznych mieszkań czynszowych. Ekspertcy podkreślają także, iż wyżej wspomniane rozwiązanie jest powszechną praktyką w krajach Europy zachodniej oraz w Skandynawii. Taka forma promowania budownictwa lokatorskiego ma zachęcić i uaktywnić spółdzielnie, które jako zarządcy nieruchomości mają ogromny potencjał na rynku budownictwa – trzeba jedynie stworzyć odpowiednie warunki. Spójrzmy jednak na sytuację z punktu widzenia lokatora – mieszkańca. Pomimo wdrażania nowych przepisów prawnych przez Ministerstwo Rozwoju i

Technologii, lokatorzy powinni być żywo zainteresowani takim rozwiązaniem. Z budownictwem lokatorskim wiąże się wiele korzyści. Spółdzielnia budując mieszkanie dba o jakość inwestycji, gdyż później będzie zarządzać nieruchomością, a zatem wysoki poziom wykonania jest ważny zarówno dla spółdzielni jak i dla lokatora. Preferencyjne warunki dla lokatora polegają na tym iż wpłaca wkład własny (lub nie – w zależności od przyjętego modelu), następnie spłaca tani kredyt przez kolejne 30 lat plus koszty użytkowania mieszkania. Zaletą tego rozwiązania jest fakt iż to nie lokator bierze kredyt tylko spółdzielnia, więc nie musi mieć zdolności kredytowej. Ponad to,



źródło: pixabay.com

spółdzielcze prawo lokatorskie daje o wiele więcej uprawnień niż najem. Przede wszystkim o wygaśnięciu prawa lokatorskiego może zdecydować wyłącznie sąd. Kolejną kwestią jest zabezpieczenie wkładu budowlanego, który nie podlega zajęciu komorniczemu. Zgodnie z obecnymi przepisami prawo lokatorskie podlega dziedziczeniu, można je zatem przejąć po zmarłym członku rodziny. Na uwagę zasługują również fakt iż mieszkania lokatorskie stanowiłyby majątek spółdzielni, a zatem poczynione inwestycje mogłyby być zabezpieczeni-
em kredytów. Kwestią otwartą pozostaje w jakim stopniu



źródło: pixabay.com

cd. na str. 8

BUDOWNICTWO LOKATORSKIE POWRÓT DO BEZPIECZNEGO NAJMU?

dok. ze str. 7

powinien być wprowadzony zakaz przekształcania mieszkań społecznych we własnościowe. Własność jest w naszym kraju wysoko cenionym prawem. Czy zatem nie byłoby dobrze pozwolić na przekształcenie ze spółdzielczego na własnościowe jedynie dla tych, którzy pokryją pełne koszty budowy? Dodatkowym bodźcem dla spółdzielni, aby podejmowały trud budowy mieszkań lokatorskich powinny być preferencyjne warunki i wysoki stopień wsparcia ze strony państwa, np. oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste, udzielenie symbolicznych nisko oprocentowanych kredytów. Oznacz to, iż o przyszłości rynku lokatorskiego zdecyduje stopień w jakim państwo wesprze spółdzielnie oraz tzw. stabilność prawa spółdzielczego, która dzisiaj

pozostawia wiele do życzenia. Zarządy Spółdzielni nie podejmują działań inwestycyjnych gdyż obecnie spotykają się z częstymi zmianami przepisów. To, co dzisiaj stanowi zysk dla mieszkańców, jutro może oznaczać stratę. Mamy nadzieję, że najbliższe lata pokażą, iż jako zarządcy, lokatorzy i spółdzielcy będziemy mogli nabrać zaufania do stabilności prawa oraz strategii na przyszłość jakie funduje nam Państwo. Niestety o obecnym stanie prawnym nie możemy tego powiedzieć. Defacto obecnie Spółdzielnie Mieszkaniowe budują zaledwie 1% w wszystkich inwestycji



źródło: pixabay.com

mieszkaniowych w Polsce. 20 - 30 lat temu było to wynik zawsze dwucyfrowy. Potrzebna jest zatem stabilizacja prawa i wsparcie Państwa, aby zmienić nieco rynek mieszkalnictwa w Polsce.

na podstawie
źródła: Dziennik Gazeta Prawna,
3 kwietnia 2025
Jolanta Szymczyk-Przewoźna

Walne Zgromadzenie Członków w trybie głosowania **na piśmie...**



Wprowadzone podczas pandemii covid zasady głosowania na piśmie umożliwiają nam przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia Członków SM „Michał” w dogodnych i bezpiecznych dla mieszkańców

warunkach. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2025r. daje podstawę prawną do wyżej wspomnianych działań na rzecz naszych spółdzielców. Poniżej przytaczamy zapytanie oraz treść rzeczzonej Uchwały:
Sygnatura akt: III CZP 51/24
Czy rozwiązania zawarte w art. 36 § 9-12 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2024.593 t.j. z dnia 2024.04.18), wprowadzone na mocy art. 15 pkt. 1 ustawy z dnia 16

kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. z 2020 r., poz. 695), które zgodnie z art. 36 § 13 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu

cd. na str. 9

Walne Zgromadzenie Członków w trybie głosowania **na piśmie...**



dok. ze str. 8

oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz.U. z 2023 r. poz. 1284, 909 i 1938), mają na mocy art. 1 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2024.558 t.j. z dnia 2024.04.12), zastosowanie do podejmowania uchwał przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej?

Artykuł 36 § 9-13 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się do walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej.

Choć stan zagrożenia epidemicznego minął, wprowadzone wtedy procedury służą do dzisiaj wielu spółdzielniom na terenie naszego kraju. Wychodząc naprzeciw zastrzeżeniom, iż zgłaszanie przez



źródło: pixabay.com

członków spółdzielni uwag na piśmie nie jest tym samym, co możliwość swobodnego wypowiedzania się w czasie bezpośredniego udziału w Walnym Zgromadzeniu i głosowaniu w istotnych dla spółdzielni sprawach, można w przyszłości wprowadzić tzw. zebrania grup osiedlowych. Zgodnie z wcześniejszą praktyką zebrania osiedlowe mieszkańców stanowiły kamień węgielny to porozumienia i dyskusji w najpilniejszych sprawach dotyczących spółdzielców. Jest to czas i miejsce na dyskusje, plany, propozycje zmian, kierunki rozwoju itd. Z kolei podczas Walnego Zgromadzenia Członków przeprowadzanego na piśmie – wszystkie najważniejsze kwestie mogą być procedowane pod nadzorem kancelarii notarialnych, co podnosi komfort i bezpieczeństwo naszych spółdzielców oraz ich danych osobowych (patrz. także art. dotyczący pełnomocnictw na str. 4 tego wydania gazetki). Zgodnie z zawiadomieniem, które

otrzymali mieszkańcy SM Michał: Członkowie mają prawo zapoznać się z całą dokumentacją przygotowanej przez Zarząd na Walne Zgromadzenie, w tym projektów uchwał będących przedmiotem głosowania. Materiały udostępnione będą w siedzibie Spółdzielni przy ul. Bohaterów Westerplatte 22 w Siemianowicach Śląskich, w Sekretariacie Spółdzielni w dniach: 14 kwiecień 2025 – 25 kwiecień 2025 r w godzinach jej pracy (z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy) oraz w dniach 28 i 29 kwietnia 2025 r., w miejscach i w godzinach, w których będzie przeprowadzane głosowanie. Nadzór nad przebiegiem głosowania w ramach Walnego Zgromadzenia sprawowali będą Notariusze. Zarząd SM Michał otrzymał od Państwa w ostatnim czasie liczne informacje zwrotne potwierdzające słuszność i potrzebę przeprowadzenia głosowań w trybie pisemnym, by ukrócić wszelkie patologie które pojawiły się w ostatnim czasie.

na podstawie
źródła: www.rp.pl
Marek Domagański



źródło: pixabay.com

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ



DATA ODBIORU PISMA	SM „MICHAŁ” BIURO PODAWCZE
2025-04-02	TT. 263/25

REGIONALNY
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ
40-203 Katowice
Al. Roździeńskiego 88 a

tel. (32) 258 98 29
e-mail: poczta@zwiazeksm.katowice.pl

www.zwiazeksm.katowice.pl

Katowice, 2 kwietnia 2025 rok

RZRSM/ 172/04 /2025

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Michał”
ul. Bohaterów Westerplatte 22
41-100 Siemianowice Śląskie

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w okresie od 23.09.2024 r. do 28.03.2025 r. zgodnie z przepisami art. 91 – 93 ustawy Prawo spółdzielcze przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r. Lustracja wykazała, że:

1. Podstawami prawnymi działalności Spółdzielni, w badanym okresie, były aktualne przepisy powszechnie obowiązujące, postanowienia Statutu i regulaminów wewnętrznych. Postanowienia Statutu zawierają mankamenty.
2. Dokumentacja członkowska prowadzona była przy spełnieniu wymogów Prawa spółdzielczego, a pracownicza odpowiadała przepisom Kodeksu pracy i wydanym na jego podstawie przepisom wykonawczym.
3. Analiza dokumentacji Walnych Zgromadzeń, Rady Nadzorczej, Zarządu i Rady Osiedla wykazała, że:
 - a) zwoływanie obrad Walnych Zgromadzeń odbywało się w trybie określonym w Statucie,
 - b) w 2021 r. Walne Zgromadzenie nie odbyło się, w 2022 r. Walne Zgromadzenie w wyznaczonym terminie 27 i 29.09.2022 r. nie odbyło się (Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o odwołaniu Walnego Zgromadzenia w związku z aktywnością grupy osób mających na celu destabilizację działania Spółdzielni), Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach 29, 30.11.2022 r. i 01.12.2022 r., w 2023 r. Walne Zgromadzenie zaplanowane w dniach 13, 15 i 20.06.2023 r. nie odbyło się (zostało przerwane podczas I części w związku z rażącym naruszeniem prawa przez osoby zasiadające w Prezydium I części Walnego Zgromadzenia),
 - c) zwoływanie obrad Rady Nadzorczej (do listopada 2022 r.) odbywało się w trybie i terminach określonych w regulaminie tego organu,
 - d) w 2023 r. Rada Nadzorcza nie obradowała w związku z postanowieniem o zabezpieczeniu wydanym przez Sąd Okręgowy w Katowicach.

cd. na str. 11

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ

- e) zwoływanie obrad Zarządu Spółdzielni odbywało się w trybie i terminach określonych w regulaminie tego organu.
 - f) zwoływanie obrad Rady Osiedla odbywało się w trybie i terminach określonych w regulaminie tego organu.
 - g) organy (z wyjątkiem Rady Nadzorczej od grudnia 2022 roku) rozpatrywały sprawy i podejmowały decyzje należące do ich kompetencji.
 - h) materiały będące przedmiotem obrad odzwierciedlały stan faktyczny i pozwalały na dokonanie oceny poszczególnych zagadnień przez dany organ oraz podjęcie stosownych decyzji.
 - i) protokoły z posiedzeń organów były kompletne, a informacje w nich zawarte umożliwiają odtworzenie istotnych elementów przebiegu obrad.
4. W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność wynikającą z ustaleń Statutu.
 5. Spółdzielnia terminowo i prawidłowo dokonywała rozliczeń z tytułu opłat związanych z eksploatacją lokali, w tym opłat niezależnych.
 6. Dla eksploatowanych budynków, sprawdzonych w trakcie lustracji, Spółdzielnia posiada „Książki obiektów budowlanych”, które były prowadzone prawidłowo a kontrole, o których mowa w art. 62 Prawa budowlanego były przeprowadzane terminowo.
 7. Umowy o roboty, dostawy i usługi, w zakresie sprawdzonym przez lustrację zabezpieczały interesy Spółdzielni i jej członków.
 8. Księgi rachunkowe są prowadzone w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości i zasady rachunkowości.
 9. Majątek Spółdzielni został ubezpieczony od kradzieży z włamaniem i rabunku oraz od ognia i innych zdarzeń losowych.

W oparciu o ustalenia wynikające z przeprowadzonej lustracji zawarte w protokole z lustracji należy stwierdzić, iż działalność Spółdzielni od 2023 r. prowadzona była w ekstremalnie trudnych warunkach. Brak organu nadzoru (Rady Nadzorczej) powodował liczne utrudnienia dla Zarządu w prowadzeniu bieżących spraw Spółdzielni. Pomimo działalności grupy osób próbujących zdestabilizować sytuację w Spółdzielni Zarząd prowadził racjonalną politykę gospodarczą i finansową w interesie członków i mieszkańców Spółdzielni, zgodnie z obowiązującym prawem i uregulowaniami wewnętrznymi.

Na podstawie przedstawionej wyżej syntezy wyników badania lustracyjnego oraz ustaleń zawartych w protokole Związek formułuje przedstawione poniżej wnioski, których realizacja przyczyni się do dalszego porządkowania i usprawnienia działalności Spółdzielni.

1. Przestrzegać postanowień art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze.
2. Dostosować postanowienia Statutu Spółdzielni do wymogów określonych w ustawie Prawo spółdzielcze, w szczególności dyspozycji wyrażonej w przepisie art. 5 § 1 pkt 6, z jednoczesnym uchyleniem Regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” i wykreśleniem zapisu § 30 pkt 10 Statutu.
3. Dostosować wysokość opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w celu zrównoważenia stanu finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach.

Niniejszy list polustracyjny stanowiący integralną część protokołu lustracji i wnioski w nim zawarte Rada Nadzorcza zobowiązana jest przedstawić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu stosownie do art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, a Zarząd jest obowiązany corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację (Regionalny Związek

Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach) i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych (obowiązek wynikający z art. 93 § 1b. ustawy Prawo spółdzielcze).

PREZES ZARZĄDU

Joanna Koch-Kubcz

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał” informuje:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał”
ul.Boh.Westerplatte 22, Siemianowice Śląskie
TELEFONY:

Biuro Obsługi Klienta **32/766-80-26**

Biuro Podawcze **32/766-80-27**

Biuro Zarządu i Rady Nadzorczej **32/766-80-25**

Windykacja **32/766-80-23**

Dział Kadr **32/766-80-22**

Dział GZM **32/766-80-19**

Dział Księgowości **32/766-80-28**

Główna Księgowa **32/766-80-24**

Administracja Siemianowice **32/766-80-13**

Administracja Michałkowice **32/766-80-10**

WAŻNE TELEFONY

OŚRODEK INTERWENCJI KRYZYSOWEJ
w Siemianowicach Śląskich

ul. Pszczelnicza 10, **tel. 32 762 81 00**
Pogotowie gazowe **992**

Pogotowie elektroenergetyczne **991**

Pogotowie ratunkowe ul. Dąbrowskiego 13
32/228-22-40; 999

Straż pożarna ul. Pułaskiego 2
32/766-80-30; 998

Policja ul. Jana Pawła II **32/359-62-01; 997**
Tel. Zaufania **32/22-85-384**

Straż Miejska **32/228-47-00; 986**

Urząd Miejski ul. Jana Pawła II **32/760-52-00**
ul. Michałkowicka 105 **32/760-54-00**

CENTRUM ZARZĄDZANIA KRYZYSOWEGO
czynne całą dobę **32/220-01-80**

Urząd Skarbowy ul. Śląska 84
32/766-08-70

Linia antykradzieżowa GZE **32/303-5-303**

BEZPŁATNA INFOLINIA ZAUFANIA DLA DZIECI
I MŁODZIEŻY: 800 222 315

PN-PT w godz. 7:30 – 15:30

Zgłaszanie spółdzielczych AWARII
przyjmuje firma BDW - tel. 501 650 170

Redakcja gazety: **513 087 011**

e-mail: **aleksander.giza@gmail.com**

Internet: **www.smmichal.pl**

OGŁOSZENIA DROBNE

tel. 32 766-80-18

GAZ-SERWIS ZIEMIANEK
Naprawa, czyszczenie,
sprawdzanie szczelności oraz
wymiana kuchenek, pieców
gazowych i instalacje
gazowe oraz CO.
ul. Szkolna 6/2.
Tel.: 606-596-765.

OKNA-NAPRAWA-REGULACJA
„KATEX”. **Tel.: 888-620-482**

Skup nieruchomości
tel.: 509- 364-700

Sprzedam mieszkanie 64 m2
wysoki parter po remoncie przy
ul. Bytomskiej 5
Tel.: 570-777-501

Ariston, Junkers, Termet, Ferroli,
Fondital, Euroterm serwis,
naprawa wymiana
podgrzewaczy wody i kotłów
gazowych. **Tel.: 602-449-907,**
tel.: 505-484-434,
tel.: 32 735-64-57.

Auto-Skup - dojazd do klienta
tel.: 509- 364-700

Kupię działkę
tel.: 509- 364-700

KOMPUTERY LAPTOPY-
naprawy, przyspieszenie,
usuwanie wirusów, dojazd do
klienta. **Tel.: 518-098-938.**

OKNA-NAPRAWA,
REGULACJA, WYMIANA
USZCZELEK „DONAR”
Tel.: 888-620-482.

PARKING STRZEŻONY.
100 za miesiąc. Michałkowice
tel.: 501- 359- 904.

Zamienię mieszkanie 20 m2 w
bloku w centrum Siemianowic
na mieszkanie jedno lub
dwupokojowe.
tel.: 724-063-011.

ul. Boh.Westerplatte 22 tel.: 32 766-80-25
Skład graficzny, druk: EmBlu Aleksander Giza
Sączów, ul. Wolności 50, tel.: 513 087 011
Skład redakcyjny: Aleksander Giza
Redakcja za treść ogłoszeń nie odpowiada.
Opracowania graficzne zamieszczonych
reklam są własnością wydawcy
i nie mogą być wykorzystane
w innych publikacjach bez jego zgody.