

Niezgodność zapisów statutu Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

1. § 11 pkt 5 statutu ZSM jest niezgodny z art. 36 § 2a ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie wprowadzenia dodatkowych warunków korzystania przez członka z pomocy prawnej lub eksperta na Walnym Zgromadzeniu – konieczność przedłożenia umowy.

2. W § 16 w pkt 1 zdanie trzecie statutu ZSM, § 16 pkt 6 i pkt 7 statutu ZSM są niezgodne z art. 8³ ust. 8 i 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim wprowadzają wymóg obecności co najmniej 3/4 ogólnej liczby członków uprawnionych do wzięcia udziału w Walnym Zgromadzeniu przy podejmowaniu uchwały ws. odwołania członka zarządu w przypadku nieudzielenia absolutorium, uchwały o podziale spółdzielni oraz podjęcia uchwały zgłaszanej przez członków w trybie art. 8³ ust. 10 i ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zapis ten jest również niezgodny z art. 49 § 4 Prawa spółdzielczego.

Ustawodawca nie dopuszcza innego uregulowania kwestii kworum w statucie spółdzielni. Jedynym wyjątkiem są przypadki określone w art. 8³ ust. 9 zdanie drugie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a dotyczy to spraw „likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba, że statut stanowi inaczej.”

Kwestie związane z podziałem spółdzielni uregulowane zostały również w sposób bezwzględnie obowiązujący w Dziale XI ustawy Prawo spółdzielcze.

Należy podkreślić, iż zapis dotyczący wymogu obecności co najmniej 3/4 członków przy głosowaniu uchwał zgłaszanych w trybie art. 8³ ust. 10 i ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych godzi w podstawowe i bezwzględne prawa członków spółdzielni do zgłaszania projektów uchwał, jak również wprowadza nierówność w przypadku podejmowania uchwał umieszczonych w porządku obrad przez zarząd spółdzielni, gdzie nie ma wymogu kworum, a zgłaszanych przez samych członków.

3. § 37 pkt 4 statutu ZSM jest sprzeczny z art. 8¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim wprowadza dodatkowe, nieprzewidziane ustawą warunki otrzymania przez członka dokumentów, których ma prawo się domagać na mocy przepisu art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. § 48 pkt 6 statutu ZSM jest sprzeczny z bezwzględną zasadą swobody w dysponowaniu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Po pierwsze, bez podstawy prawnej wprowadza konieczność uiszczenia Spółdzielni opłaty za zbycie tego prawa. Po drugie, warunkuje wydanie odpowiedniego zaświadczenia o posiadaniu takowego prawa od uprzedniego wniesienia opłaty.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, które jest zbywalne bez żadnych dodatkowych ograniczeń - art. 17² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Co więcej, od po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r., sygn. akt K 32/03, prawo to przysługuje niezależnie od członkostwa w spółdzielni.

*opracował radny Borys Budka
poczta@borysbudka.pl*