

---

MEMORANDUM

---

**Data:** Warszawa, 26 marca 2018 r.

**Dla:** Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa”

**Od:** Bąkowski Kancelaria Radcowska

**Temat:** OKREŚLENIE MOMENTU, OD KTÓREGO CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” Z NOWOWYBUDOWANYCH BUDYNKÓW MOGĄ WYBRAĆ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ ORAZ BYĆ WYBRANYMI DO TEGO ORGANU SPÓŁDZIENI.

---

Niniejsza informacja prawna dotyczy wyboru członków Rady Nadzorczej, którzy reprezentować będą członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” posiadających prawa do lokali w czterech budynkach położonych przy ulicy Szeligowskiej w Warszawie, zrealizowanych w ramach inwestycji budowlanej pn. „Lazurowe Ogrody”.

**I. STAN FAKTYCZNY.**

Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych 63 i 64 w obrębie 6-12-10, położonej przy ulicy Szeligowskiej w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw. Nr WA1M/00520648/9 („Nieruchomość”).

Spółdzielnia przeprowadziła inwestycję budowlaną, polegającą na wybudowaniu czterech budynków wielomieszkaniowych z garażami podziemnymi na Nieruchomości. Inwestycja realizowana była na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z nabywcami lokali Spółdzielnia zawierała umowę o budowę lokalu, na podstawie których nabywali oni ekspektatywę własności.

W czerwcu 2018 r. odbędzie się Walne Zgromadzenie Spółdzielni, na którym będzie możliwość przeprowadzenia uzupełniających wyborów członków Rady Nadzorczej. W Statucie Spółdzielni przyjęta jest zasada, że każdy budynek powinien mieć swojego reprezentanta (członka) w Radzie Nadzorczej.

W tym stanie rzeczy powstała kwestia z jakim momentem aktualizuje się możliwość powołania nowych członków Rady Nadzorczej z nowych budynków wybudowanych przez

Spółdzielnię i czy należy ich wybrać na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, które odbędzie się w czerwcu 2018 r.

## II. ANALIZA PRAWNA.

1. 9 września 2017 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którą członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej zostało połączone z prawem do lokalu. Każdy kto nabywa spółdzielcze prawo do lokalu lub ekspektatywę własności staje się z mocy prawa członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Zaproponowana przez Krajową Radę Spółdzielczą interpretacja nowych przepisów wskazuje również na nabycie członkostwa przez wszystkie osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu lub ekspektatywę własności w chwili wejścia w życie nowych przepisów (tj. 9 września 2017 r.). Taka wykładnia przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych została powszechnie przyjęta, w tym przez Spółdzielnię. Oznacza to, że osoby zawierające umowę o budowę lokalu ze Spółdzielnią, nawet jeżeli nie złożyły deklaracji przed wejściem w życie nowych przepisów, to stały się członkami Spółdzielni z 9 września 2017 r. z uwagi na posiadania ekspektatywy własności.
2. Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym Nieruchomości. Użytkownik wieczysty jest właścicielem budynków posadowionych na oznaczonej nieruchomości. Oznacza to, że Spółdzielnia jest właścicielem budynków położonych na Nieruchomości do czasu wyodrębnienia lokali na własność i przeniesienia tego prawa na rzecz swoich członków.
3. W zasób mieszkaniowy Spółdzielni wchodzi budynki wybudowane w okresie jej powstawania. Można określić je jako stary zasób mieszkaniowy Spółdzielni. Przedmiotowe budynki stanowią własność lub współwłasność Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni posiadają spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w tych budynkach. Z tych budynków wybrane zostały osoby (członkowie) do Rady Nadzorczej. Każdy członek Rady Nadzorczej jest niejako przedstawicielem oznaczonego budynku.
4. Porównując stan prawny budynków zrealizowanych w ramach inwestycji pn. „Lazurowe Ogrody” z budynkami z tzw. starego zasobu mieszkaniowego, należy stwierdzić, że ten stan prawny jest, na chwilę sporządzenia niniejszej informacji prawnej, ukształtowany w podobny sposób. W obu przypadkach do lokali w budynkach posiadają prawa osoby, które są członkami Spółdzielni. To, że w ramach nowopowstałych budynków tym prawem jest ekspektatywa własności, która następnie może być przekształcona w prawo odrębnej własności nie wpływa na status członkostwa w Spółdzielni. Zgodnie z art. 18 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze prawa i obowiązki są dla wszystkich członków równe. Tym samym Spółdzielnia ma prawny obowiązek traktowania

wszystkich członków, niezależnie od podstawy nabycia członkostwa w sposób równy.

5. Walne Zgromadzenia wybiera członków Rady Nadzorczej po jednym z każdego budynku (§ 47 ust. 1 Statutu). Członków Rady Nadzorczej musi być co najmniej 11. Z tego postanowienia wynika, że członek Spółdzielni ma prawo wybrać członka Rady Nadzorczej ze swojego budynku oraz prawo bycia wybranym do Rady. Członek Rady jest niejako przedstawicielem swojego budynku w Radzie Nadzorczej. Mając to na uwadze, należy uznać, że z nowopowstałych budynków należy umożliwić członkom Spółdzielni wybranie członków do Rady Nadzorczej.
6. Badając kiedy powstaje prawo członka Spółdzielni do wybrania i kandydowania do Rady Nadzorczej w przypadku wybudowania nowego budynku, wydaje się, że moment ten należy ustalić na chwilę, w której sytuacja prawna tego budynku będzie podobna do tej w jakiej są budynki z tzw. starego zasobu. W obu przypadkach Spółdzielnia staje się właścicielem budynku od razu z chwilą jego powstania, bo prawo własności budynku jest związane z prawem użytkowania wieczystego. Dlatego wydaje się, że optymalnym rozwiązaniem będzie przyjęcie momentu, w którym oznaczony budynek będzie mógł spełniać swoją funkcję. Ustawa Prawo budowlane definiuje budowę jako wykonywanie obiektu budowlanego, którym jest m.in. budynek. Zakończenie budowy prowadzi do powstania budynku, a oddanie go do użytkowania, na podstawie decyzji administracyjnej jest konieczną przesłanką (przy budynkach wielomieszkańcowych) do pełnienia przez niego funkcji mieszkaniowej. Tym samym wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie oznaczonego budynku należy uznać za moment, w którym członkowie Spółdzielni mogą wybierać członków do Rady Nadzorczej lub być wybranymi w skład tego organu Spółdzielni.

### III. PODSUMOWANIE.

1. **Spółdzielnia, jako użytkownik wieczysty Nieruchomości jest właścicielem budynków zrealizowanych w ramach inwestycji pn. „Lazurowe Ogrody”.**
2. **Osoba posiadająca ekspektatywę własności jest członkiem Spółdzielni i powinna być traktowana w taki sam sposób, jak osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego. W obu przypadkach wskazane osoby są członkami Spółdzielni na równych prawach.**
3. **Z chwilą wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie oznaczony budynek może być wykorzystywany na cele mieszkaniowe. Ten moment należy uznać za właściwy dla określenia od kiedy członkom**

*Niniejsza korespondencja zawiera informacje poufne i zastrzeżone objęte tajemnicą zawodową i jest przeznaczona wyłącznie dla osób wskazanych jako jej adresaci. Przeglądanie, rozpowszechnianie lub podejmowanie jakichkolwiek działań na jej podstawie przez osoby nie będące jej adresatami jest zabronione. W przypadku omyłkowego otrzymania niniejszej korespondencji prosimy o niezwłoczny kontakt z Kancelarią oraz zniszczenie otrzymanej korespondencji bądź skasowanie jej z komputera i wszelkich innych nośników.*

**Spółdzielni, posiadającym prawo do lokalu w nowo wybudowanym budynku przysługuje uprawnienie wybrania członka Rady Nadzorczej z ich budynku lub bycia wybranym w skład tego organu Spółdzielni.**

*W przypadku dalszych kwestii wymagających wyjaśnienia pozostajemy do dyspozycji.*

\* \* \* \* \*