

---

## MEMORANDUM

---

**Data:** Warszawa, dnia 16 maja 2019 r.

**Dla:** SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „LAZUROWA”

**Od:** Bąkowski Kancelaria Radcowska

**Temat:** MANDAT CZŁONKA RADY NADZORCZEJ PRZYPISANEGO DO BUDYNKU, NAD KTÓRYM SPÓŁDZIELNIA SPRAWUJE ZARZĄD POWIERZONY, DO KTÓREGO STOSUJE SIĘ ODPOWIEDNIO PRZEPIS ART. 27 USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH.

---

Niniejsza informacja prawna dotyczy członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” osoby, która została wybrana w ramach budynku, w którym powstała wspólnota mieszkaniowa.

Ustawa z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017, poz. 1596) wprowadziła zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych („u.s.m.”), które są wzajemnie sprzeczne, a nowe przepisy powodują dużo trudności w ich stosowaniu.

### I. STAN FAKTYCZNY.

Niniejsza informacja prawna wyjaśnia sytuację, w której Spółdzielnia wybudowała budynek, w który wyodrębniono wszystkie lokale. Przed wyodrębnieniem wszystkich lokali Walne Zgromadzenie Spółdzielni wybrało członka Rady Nadzorczej przypisanego do tego budynku. Wskazana osoba ma tytuł prawny do innego jeszcze lokalu w zasobie Spółdzielni, więc cały czas od dnia jej wyboru do chwili obecnej posiada członkostwo w Spółdzielni. Obecnie Spółdzielnia sprawuje zarząd powierzony nad nieruchomością wspólną, a właściciele lokali uczestniczą w życiu Spółdzielni faktycznie w takim samym zakresie jak inni mieszkańcy osiedla. W budynku wyodrębniono wszystkie lokale i powstała w ramach tej nieruchomości wspólnota mieszkaniowa.

### II. ANALIZA PRAWNA.

Statut Spółdzielni wskazuje, że Walne Zgromadzenie wybiera członków Rady Nadzorczej po jednym z każdego budynku (§ 48 ust. 1). Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w

przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni (§ 48 ust. 8 pkt 2), a także zaprzestania zamieszkiwania w budynku, który reprezentuje (§ 48 ust. 8 pkt 6).

Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej jest uprawnieniem, którego można pozbawić tylko w ściśle określonych przypadkach. Jest to uprawnienie takie samo dla każdego, nie podlega podziałowi ani wartościowaniu.

Zgodnie z art. 3 ust. 7 u.s.m. członkostwo ustaje w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 u.s.m. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali (art. 3 ust. 8 u.s.m.).

Przepis art. 26 ust. 1 i 2 stanowią o tym, że w budynku, w którym została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 u.s.m.

Przepis art. 27 u.s.m. przewiduje szczególny rodzaj zarządu nieruchomością wspólną. Sprawuje go Spółdzielnia, która uprawniona jest do wykonywania samodzielnie czynności zwykłego zarządu, a w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd powinna uzyskać zgodę właścicieli lokali wyrażoną w uchwale.

Ustawodawca przewidział szczególne uprawnienia w zakresie zarządu Spółdzielni i tak uchwałę w sprawie zwiększenia obciążenia z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali podejmuje rada nadzorcza spółdzielni mieszkaniowej, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 27 ust. 4 u.s.m.). Z kolei z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji z powodu długotrwałego zalegania z zapłatą należnych opłat lub wykarczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czynienia korzystania z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, występuje Zarząd na wniosek właścicieli wyrażony w uchwale (art. 27 ust. 5 u.s.m.).

Rada Nadzorcza i Zarząd w opisanym zakresie mogą wpływać na prawa i obowiązki właścicieli lokali w budynku, nad którym Spółdzielnia sprawuje zarząd powierzony. Jednocześnie u.s.m. stwierdza, że członkostwo właścicieli lokali ustaje, czyli pozbawia ich prawa wyboru członków Rady Nadzorczej i oceny pracy Zarządu (absolutorium) czy wpływania na jego skład.

Statut Spółdzielni nie przewiduje wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej z powodu powstania wspólnoty mieszkaniowej. Mandat członka wygasa m.in. z powodu utraty członkostwa w Spółdzielni. Jeżeli jednak członek Rady posiadający lokal w budynku, w ramach którego powstała wspólnota mieszkaniowa nadal posiada członkostwo z uwagi na inny lokal w zasobie Spółdzielni, to brak jest podstawy do wygaśnięcia jego mandatu.

Odrębną kwestią jest czy budynek, nad którym Spółdzielnia sprawuje zarząd powierzony powinien mieć swojego przedstawiciela w Radzie Nadzorczej. Obecnie Statut nie rozstrzyga tej kwestii. Wydaje się, że najlepszym rozwiązaniem byłaby zmiana Statutu w celu wyjaśnienia tych wątpliwości. Nowy zapis w Statucie zobowiązujący do powołania członka Rady, który reprezentowałby budynek, nad którym Spółdzielnia sprawuje zarząd powierzony mógłby być korzystny. Właściciele lokali mieliby własnego przedstawiciela i na takich samym zasadach, jak inne budynki, mogliby wpływać na podejmowane uchwały przez Radę. Utrzymanie większego zasobu nieruchomości, nad którymi Spółdzielnia sprawuje zarząd przekłada się na dzielenie kosztów utrzymania mienia wspólnego na większą liczbę osób i tym samym niższe opłaty dla wszystkich mieszkańców. Warto podkreślić, że wiele osób posiadających już lokale w tzw. starym zasobie kupuje nowe lokale w realizowanych inwestycjach. Jako mieszkańcy osiedla powinni oni mieć prawo do współdecydowania o jego kształcie i kierunkach rozwoju.

Decyzja o ilości członków Rady Nadzorczej oraz jej składu osobowego jest w kompetencji Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Rady jak i powołać nowego. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie odwoła członka Rady Nadzorczej, który został wybrany z budynku, nad którym Spółdzielnia sprawuje zarząd powierzony, to będzie on sprawował swoją funkcję do końca kadencji. Nie będzie to stanowić naruszenia Statutu czy u.s.m.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę nad działalnością Spółdzielni. Zakres jej uprawnień rozciąga się także na sprawowanie zarządu powierzonego przez Spółdzielnię. Wydaje się, że powinna być w Radzie osoba, która reprezentować będzie interesy mieszkańców takiego budynku. Musi być ona członkiem Spółdzielni i zamieszkiwać w danym budynku.

### III. PODSUMOWANIE

- 1. Statut Spółdzielni nie zawiera postanowień w zakresie członkostwa w Radzie Nadzorczej osoby będącej członkiem Spółdzielni, która zamieszkuje w budynku, nad którym zarząd powierzony sprawuje Spółdzielnia.**
- 2. Z powodu braku postanowień Statutu w tym zakresie ograniczanie praw członka Spółdzielni, w tym prawa zasiadania w organach Spółdzielni nie powinno być domniemywane.**

3. **Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia pozostawiono wybór oraz odwołanie członka Rady Nadzorczej. Członek Rady Nadzorczej wybrany z budynku, nad którym Spółdzielnia sprawuje zarząd powierzony może sprawować swoją funkcję do końca kadencji Rady.**

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

\* \* \* \*