

PROTOKÓŁ NR 5/2023
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 5 lutego 2023 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Reakcja na zalecenie Rady Nadzorczej zawarte w punkcie 3. Protokołu nr 6/2022.

Ad 1.

W związku z Protokołem Rady Nadzorczej nr 6/2022 z dnia 6/22.10.2022 r. przekazanym w dniu 27.01.2023 r. Zarząd jest zmuszony odnieść się do niektórych zawartych w nim stwierdzeń.

W protokole tym Rada Nadzorcza w punkcie 3. nieobiektywnie przedstawiła stan zadłużenia właścicieli lokali, bowiem z przedstawionych Radzie przez Zarząd dokumentów wynikało, że rozliczanie opłat za używanie lokali miało dodatnie saldo ogółem równe +2 273,98 zł.

W związku ze stwierdzeniem zawartym w Protokole Rady Nadzorczej nr 6/2022 w końcowej części punktu 3. o treści:

„Z uwagi na znaczne zadłużenie wynoszące 6.539,01zł, należy podjąć sądowe działania egzekucyjne w stosunku do właścicieli lokalu nr 80A/7. Zarząd sugeruje Radzie skorzystanie z uprawnień zawartych w § 69 Statutu. Interpretacja tego zapisu Statutu przez Zarządu jest błędna i nie leży w kompetencji Rady”

Zarząd uważa, że to jednak Rada Nadzorcza jest w błędzie, bowiem Statut S.M. Słoneczna w § 69 wyraźnie stanowi:

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

Zatem z § 69 Statutu wprost wynika, że to Rada Nadzorcza występuje z wnioskiem do Zarządu w sprawie sądowego żądania sprzedaży lokalu opartym na podstawie § 69.

Bez takiego wniosku Rady Nadzorczej, Zarząd nie jest uprawniony do sądowego żądania od właściciela sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji.

Zalecenie Rady Nadzorczej zawarte w końcowej części punktu 3. protokołu o treści:

„Rada zaleca Zarządowi skorzystanie bez zbędnej zwłoki z uprawnień zawartych w § 75 Statutu spółdzielni, który wprost idealnie opisuje sytuację prawną i faktyczną właścicieli zadłużonego lokalu mieszkalnego nr 80A/7.”

jest bezpodstawne i niewykonalne oraz jest próbą uchylecia się Rady Nadzorczej od podjęcia decyzji w tej sprawie, bowiem Statut S.M. Słoneczna w § 75 stanowi:

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje

niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwymi, Zarząd Spółdzielni, **na wniosek większości właścicieli lokali w budynku** lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu zażądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Zatem do skorzystania z § 72. Statutu niezbędny jest wniosek większości właścicieli lokali w budynku. Tymczasem do Spółdzielni nie wpłynął żaden wniosek w tej sprawie, od żadnego właściciela lokalu, a Rada Nadzorcza dobrze o tym wie.

Zalecenie Rady Nadzorczej Zarządowi skorzystania z § 75. w sprawie sądowego żądania sprzedaży przedmiotowego lokalu jest zatem nieadekwatne do rzeczywistości, więc nie mogłoby zostać wykonane.

W związku z przekazaniem przez Radę w dniu 27 stycznia 2023 r. Protokołu Nr 6/2022 z dnia 22 października 2022 r. zawierającego „*zalecenie Zarządowi skorzystania bez zbędnej zwłoki z uprawnień zawartych w Statucie*”, Zarząd wnosi na przyszłość o przekazywanie protokołów posiedzeń Rady Nadzorczej w terminach, które umożliwiają reakcję na zalecenia w terminach oczekiwanych przez Radę.

Niezależnie od powyższego stanowiska w tej sprawie, Zarząd informuje, że problem zniknął już na początku grudnia 2022 roku, bo zarządca nieruchomości sprawił, że zadłużenie przedmiotowego lokalu zostało w całości dobrowolnie spłacone przez właścicieli lokalu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

