

MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

DEPARTAMENT MIESZKALNICTWA

Warszawa, dnia 4⁴ marca 2014 r.

DMVI-053-31/2014

NK: 34458/14

47662/14 / 63310/14

Panowie

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Sosnowcu, LOKUM, ul. Chemiczna 12
Wpłynęło dnia 21.03.2014 r.
L.dz. 91/14/00706

Szanowni Panowie,

nawiązując do wcześniejszej korespondencji w sprawie spowodowania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kontroli Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokum” w Sosnowcu z uwagi na naruszenia prawa i niegospodarność uprzejmie informuję, że analiza informacji zgromadzonych w toku postępowania wyjaśniającego, przeprowadzonego stosownie do uprawnień określonych w art. 93a ustawy Prawo spółdzielcze (dalej ups), nie pozwala na stwierdzenie naruszenia prawa przez Spółdzielnię w podniesionych przez Panów kwestiach, co jest warunkiem niezbędnym dla wnioskowania przez ministra o lustrację Spółdzielni (patrz art. 93a § 2 ups).

W uzasadnieniu powyższego informuję, że w toku postępowania ustalono m.in., że:

- 1) Spółdzielnia realizuje obowiązek wynikający z art. 91 ups, a ostatnia lustracja przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach miała miejsce w 2012 r. i objęła pełną działalność Spółdzielni za lata 2009-2011,
- 2) Związek w liście polustracyjnym z dnia 14 grudnia 2012 r. pozytywnie ocenił całokształt działalności Spółdzielni i nie sformułował żadnych wniosków lub zaleceń polustracyjnych z przeprowadzonego badania.

Odnosząc się do przedstawionych przez Panów spraw przedstawiam informacje w oparciu o przepisy regulujące działalność spółdzielni mieszkaniowych i informacje zgromadzone w toku postępowania wyjaśniającego:

1. W sprawie zarzutu nie rozpatrywania przez Zarząd w terminach określonych w §22 ust.1 i ust. 2 Statutu wniosków zgłoszonych przez członków, z informacji przedstawionych przez Spółdzielnię wynika, że uregulowania przewidziane w §22 statutu dotyczą postępowania wewnątrzspółdzielczego, tj. regulują procedurę odwołań od uchwał Zarządu Spółdzielni do organu kontrolnego, tj. Rady Nadzorczej, a od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji do Walnego Zgromadzenia.



NARODOWA
STRATEGIA SPÓJNOŚCI

Ministerstwo
Infrastruktury i Rozwoju
ul. Wspólna 2/4
00-926 Warszawa

tel. (22) 661 81 56
fax (22) 628 89 58
www.mir.gov.pl
www.funduszeuropejskie.gov.pl

UNIA
EUROPEJSKA



Zgodnie z art. 32 §1 ups statut może stanowić, że w określonych w nim sprawach między członkiem a spółdzielnią członkowi przysługuje prawo odwołania się od uchwały organu spółdzielni do innego wskazanego w statucie organu spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. W takim przypadku statut powinien określać zasady i tryb postępowania wewnątrzspółdzielczego, a w szczególności terminy wnoszenia i rozpatrywania odwołania.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze dotyczy zatem spraw wymagających podjęcia uchwały wskazanego organu spółdzielni oraz wskazuje właściwy organ odwoławczy spółdzielni. Tymczasem jak wskazała Spółdzielnia (cytuje) „powoływane przez „Przedstawicieli Mieszkańców” pisma z dnia 28.08.2013 r. oraz z dnia 12.09.2013 r. poruszały bardzo obszerne i niezwykle ważne zagadnienia związane z nieruchomością Goszczyńskiego 2-12, jednakże nie zawierały żadnych wniosków wymagających załatwienia w trybie wewnątrzspółdzielczym w drodze uchwał podejmowanych przez Organy Spółdzielni, lecz zawierały szereg zapytań, żądań itp. (...)”

W związku z powyższym informuję, że w zakresie spraw skierowanych do zarządu, które nie wymagają podjęcia uchwały tego organu, zatem nie podlegają procedurze wewnątrzspółdzielczej przewidzianej w art. 32 ups, członkowi przysługuje skarga do rady nadzorczej, jako organu sprawującego, zgodnie z art. 45 ups, bezpośredni nadzór i kontrolę nad działalnością spółdzielni. Do zakresu działania rady nadzorczej należy, stosownie do art. art. 46 §1 pkt 2c ups, przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków jej członków, a także rozpatrywania skarg na działalność zarządu (patrz art. 46 pkt 6 ups). Powyższe dotyczy także przypadków zaniechania zarządu w rozpatrywaniu spraw lub niesatysfakcjonującego, w ocenie członka, rezultatu załatwienia sprawy przez zarząd.

2. W kwestii zarzutu, iż Spółdzielnia działa niezgodnie z przepisami § 140 ust. 2 Statutu i Regulaminu dotyczącego rozliczania dostawy ciepła do budynków oraz Regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, tj. nie rozlicza różnicy pomiędzy kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia w piśmie z dnia 5 lutego 2014 r. uznała ww. zarzut za bezzasadny stwierdzając, że rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody są dokonywane zgodnie z ww. uregulowaniami.

Spółdzielnia poinformowała, że (cytuje) „dokonuje rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej na cele c.o. i c.w.u. w oparciu o zafakturowane przez przedsiębiorstwo energetyki cieplnej poniesione przez Spółdzielnię faktyczne koszty w stosunku do otrzymanych zaliczek w 12 miesięcznych okresach tj.:

- dla celów centralnego ogrzewania przy ul. Goszczyńskiego 2-12 od października roku poprzedzającego rozliczenie do września roku, w którym rozliczenie jest dokonywane,
- dla celów ciepłej wody od I do XII przy rozliczaniu półrocznym.”



Spółdzielnia określiła również sposób i konkretne kwoty rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w okresie od października 2012 r. do września 2013 r., wskazując jednocześnie, że (cytuję) „Spółdzielnia dokonując analogicznie rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej za lata poprzednie, o których ponowne rozliczenie upominali się „Przedstawiciele” rozlicza koszty i wniesione zaliczki co do 0,01 zł” (patrz str. 5-6 pisma z dnia 5 lutego 2014 r. w załączeniu).

Spółdzielnia oświadczyła także, iż prawidłowość prowadzonych rozliczeń, w tym kosztów dostarczanego ciepła, potwierdził w I instancji Sąd Rejonowy w Sosnowcu w sprawie o sygn. akt II C 388/13, oraz w II instancji Sąd Okręgowy w Katowicach (sygn. akt III Ca 712/13). Ministerstwu nie zostały przedstawione kopie ww. orzeczeń.

3. W kwestii zarzutu, iż Spółdzielnia w latach 2010-2012 zawyżyła wartość dostarczonego ciepła do nieruchomości przy ul. Goszczyńskiego 2-12 czym naruszyła przepisy art. 45a ust. 4 ustawy Prawo energetyczne oraz przepisy Regulaminu rozliczenia dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewania wody użytkowej w Spółdzielni poprzez niezastosowanie odpowiednich współczynników korygujących zużycia ciepła dla lokali położonych niekorzystnie w bryle budynku Spółdzielnia oświadczyła, że podniesiony zarzut nie jest zgodny z prawdą.

W uzasadnianiu swojego stanowiska Spółdzielnia poinformowała, że (cytuję) „koszty dostawy ciepła podawane dla firm rozliczających ciepło z użytkownikami lokali w nieruchomości przy ul. Goszczyńskiego 2-12 w latach 2008-2012, jak również w innych spółdzielczych nieruchomościach wynikają z kosztów faktycznie poniesionych popartych fakturami dostawców ciepła, co w prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji jest możliwe do sprawdzenia(...)”. Ponadto (cytuję) „przyjęte przez Spółdzielnię współczynniki korygujące LAF uwzględniają położenie lokali w bryle budynku, zarówno tych niekorzystnie usytuowanych przez zastosowanie obniżonych współczynników, jak również choćby lokali użytkowych dla których przyjęto najwyższy współczynnik korekcyjny”, (szczegóły patrz str. 11-13 pisma z dnia 5 lutego 2014 r.).

Ponadto w ramach lustracji za lata 2009-2011 zbadane zostały zasady i warunki dostawy i rozliczenia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali mieszkalnych i przygotowania ciepłej wody użytkowej, rozliczeń między dostawcą, odbiorcą oraz użytkownikami lokali, choć szczegółowym rozliczeniem poddano inne budynki, niemniej w toku postępowania wyjaśniającego Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach stwierdził (cytuję) „nie analizowano rozliczeń z tytułu dostaw energii cieplnej w budynku przy ul. Goszczyńskiego 2-12, jednak co do zasady w SM „Lokum”

w Sosnowcu rozliczenia te są wykonywane poprawnie”, w konsekwencji czego nie sformułował w tym zakresie zaleceń polustracyjnych.

Ponadto Związek ustalił (cytuje) „(...) rozliczenie rzeczywistych kosztów i przychodów z ww. tytułów (tj. kosztów ciepła (przypis - MliR) zgodne jest z postanowieniami cytowanego Regulaminu (tj. Regulaminu rozliczenia dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami za centralne ogrzewanie (...)) - przypis MliR) obowiązującego w Spółdzielni, a sprawa kosztów serwisu ampuł w podzielnikach oraz rozliczeń została prawidłowo ustalona. Rozliczenia dokonane przez SM „Lokum” w Sosnowcu spełniają przepisy prawa zapisane w art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (...)”.

4. W zakresie zarzutu, że Spółdzielnia działając na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie prowadzi przewidzianej w art. 29 ust. 1 i ust. 1a ustawy o własności lokali (dalej uwl) pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu w okresie rozliczeniowym roku kalendarzowego informuję, że zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej usm) na spółdzielni spoczywa obowiązek zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali, którym uprzednio przysługiwały spółdzielcze prawa do lokali. Zarząd ten jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (uwl) choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Trwa on do czasu podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy uwl (patrz art. 24¹ ust. 1 usm) lub wyodrębnienia własności wszystkich lokali w danej nieruchomości (art. 26 ust. 1 usm).

Do zarządu sprawowanego przez spółdzielnię nie stosuje się przepisów rozdziału 4 uwl „Zarząd nieruchomością wspólną” (art. 18 - art. 33 u.w.l), z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a uwl, które stosuje się odpowiednio. Przepis art. 18 ust. 1 uwl stanowi, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej, natomiast art. 29 ust. 1 i 1a uwl dotyczy prowadzenia przez zarząd spółdzielni dla każdej nieruchomości wspólnej, określonej przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy (ust. 1a art. 29 uwl).

W literaturze i orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że odpowiednie stosowanie przepisów prawa oznacza bądź stosowanie odnośnych przepisów bez żadnych zmian do innego zakresu odniesienia, bądź stosowanie ich z pewnymi zmianami, bądź też niestosowanie tych przepisów do innego zakresu



odniesienia.¹ Przepisy art. 29 ust. 1 oraz ust.1a uwl stosuje się odpowiednio, co oznacza - uwzględniając specyfikę i odmienność działalności spółdzielni mieszkaniowej - brak obowiązku ich stosowania.

W związku z powyższym należy mieć na uwadze, że w przypadku zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię dla celów ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów zastosowanie mają przepisy art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 *usm*. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 *usm* spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 *usm*, tj. pełnych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. W przypadku prowadzenia przez podmiot pełnej księgowości brak jest uzasadnienia dla prowadzenia jeszcze jakiegokolwiek ewidencji pozaksięgowej. Ewidencja pozaksięgowa prowadzona jest jedynie w przypadku podmiotów, które nie są obowiązane do prowadzenia księgowości pełnej, co ma miejsce w przypadku wspólnot mieszkaniowych.

Zgodnie z powołanymi przepisami prawnymi nie można utożsamiać zasad wnoszenia i rozliczania opłat eksploatacyjnych w spółdzielni mieszkaniowej z zasadami określonymi przepisami ustawy o własności lokali. Należy mieć na uwadze, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje zasady inne, chyba że zostałyby podjęta uchwała, o której mowa w art. 24¹ *usm*, tj. większość właścicieli podjęłaby uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólna będą miały zastosowanie przepisy *uwl* lub wystąpiłby przypadek, o którym mowa w art. 26 *usm*, tj. w budynku została wyodrębniona własność wszystkich lokali. Z przedstawionych informacji wynika, że żaden w ww. przypadków nie ma miejsca w odniesieniu do zarządu nieruchomością przy ul. Goszczyńskiego 2-12.

5. W kwestii zarzutu, że odpisy na fundusz remontowy prowadzone są w wysokości znacznie mniejszej niż iloczyn m^2 powierzchni użytkowej lokali i wysokości ceny jednostkowej netto funduszu remontowego, co znacznie uszczupla możliwości finansowania prac remontowych nieruchomości Goszczyńskiego 2-12 Spółdzielnia poinformowała, że powyższe stwierdzenie jest niezgodne z prawdą i nie ma pokrycia w stanie faktycznym i prowadzonej przez Spółdzielnię dokumentacji.

W uzasadnieniu Spółdzielnia wskazała (cytuje) „W 2012 r. dokonała odpisu na fundusz remontowy w wysokości 170.226,26 zł, która to kwota znajduje się w ewidencji funduszu remontowego nieruchomości przy ul. Goszczyńskiego 2-12 i stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, tj. 10.132,44 m^2 razy 12 miesięcy i razy stawkę odpisu 1,40 zł/ m^2 tj. 170.224,99 zł (różnica kilkugroszowa wynika z zaokrąglenia iloczynu stawki i powierzchni 179-ciu mieszkań w 12-stu miesiącach)”.

¹ Uzasadnienie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15.02.2008 (sygn. akt I CSK 357/07), OSNC 2009/4/62, Biul.SN 2008/6/15, M.Prawn. 2008/23/1271, LEX 394763



W toku postępowania wyjaśniającego ustalono także, że na fundusz remontowy przekazane zostały w 2010 r. i 2011 r. środki z nadwyżki finansowej Spółdzielni zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia członków, zatem (cytując za Spółdzielnią) „nie zostały uszczuplone możliwości finansowania prac remontowych nieruchomości Goszczyńskiego 2-12”

Informuję, że zgodnie z *art. 6 ust. 3 usm* spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Przepis *art. 5 ust. 2 usm* pozwala pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Przepis nie nakłada obowiązku przeznaczania na wymienione cele pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej, a jedynie umożliwia. Umożliwia też przeznaczenie tych pożytków i przychodów na inne cele. Jednocześnie zgodnie z *art. 76 ups (zdanie pierwsze) ups* nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia, zatem o jej przeznaczeniu decydują sami członkowie spółdzielni.

Należy mieć na uwadze, że podważenie skuteczności uchwał podjętych przez najwyższy organ spółdzielni może nastąpić wyłącznie na drodze sądowej. Żądanie stwierdzenia nieistnienia uchwały następuje w trybie powództwa z *art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej kpc)*, przy czym *Prawo spółdzielcze* nie modyfikuje zasad ogólnych powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały wobec zasad wskazanych w *kpc*, zatem legitymowanym do wytoczenia powództwa jest osoba posiadająca interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwały (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 15 marca 2012 r., sygn. akt I ACa 173/12)². Ponadto w świetle wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie o sygn. akt IV CSK 24/10 „Každy członek spółdzielni mieszkaniowej ma interes prawny we wniesieniu powództwa o stwierdzenie niezgodności z prawem uchwały walnego zgromadzenia”³. Żądanie uchylenia uchwały reguluje szczegółowo *art. 42 § 3-8 ups*, gdzie legitymowanym czynnie do wniesienia powództwa jest każdy członek spółdzielni.

Minister, działając na podstawie *art. 93a ups* nie dokonuje oceny treści uchwał podejmowanych przez organy statutowe spółdzielni, kontrola uchwał organów spółdzielni sprawowana jest przez sąd powszechny na podstawie i w granicach wniesionego powództwa.

² LEX 1130077

³ LEX 610139

6. W sprawie zakupu w 2010 r. wymiennika ciepła instalacji centralnego ogrzewania budynku przy ul. Goszczyńskiego 2-12 Spółdzielni poinformowała, że poniesione koszty były zasadne. Stanowisko Spółdzielni podzielił Związek (patrz pismo z dnia 14 lutego 2014 r. w załączeniu).

Jeśli w ocenie Panów zakup ww. wymiennika był niezasadny mogą Panowie rozważyć powiadomienie o tym fakcie organów ścigania. Przepięstwo działania na szkodę spółdzielni w ujęciu ogólnym stypizowane jest w art. 296 ustawy Kodeks karny (przepięstwo niegospodarności).

7. W kwestii zarzutu (cytuję) „(...) Spółdzielnia na nasze wnioski dostępu do informacji, do dokumentów, do umów, do instrukcji, przekazanych pisemnie w dniu 28.08.2013 r. i w dniu 12.09.2013 r. nie wykazuje żadnej reakcji, co należy odczytywać, że odmawia udostępnienia informacji publicznej (...)” informuję, że zgodnie z uchwałą Siedmiu Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 kwietnia 2005 r. (sygn. akt I OPS 1/05) „Przepis art. 4 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. Nr 112, poz. 1198) nie ma zastosowania do spółdzielni mieszkaniowych”.⁴

Naczelny Sąd Administracyjny w uzasadnieniu ww. uchwały podkreślił (cytuję) „Wprowadzając w art. 4 ust. 2 ustawy osobną grupę podmiotów zobowiązanych do udzielania informacji publicznej, a mianowicie „związki zawodowe i partie polityczne, jeśli w ich posiadaniu znajdują się informacje publiczne”, ustawodawca tym samym przyjął, że podmioty te wykonują zadania publiczne. W wyliczeniu tym nie zostały wymienione spółdzielnie, co samo przez się nie przesądza, że nie zostały zakwalifikowane do podmiotów wykonujących zadania publiczne (...) spółdzielnia mieszkaniowa nie wykonuje zadań publicznych (zadań władzy publicznej) w rozumieniu art. 61 ust. 1 Konstytucji oraz art. 4 ust. 1 ustawy, a wobec tego przedstawione zagadnienie prawne należało rozstrzygnąć przez udzielenie odpowiedzi, że przepis art. 4 ust. 1 pkt 5 ustawy nie ma zastosowania do spółdzielni mieszkaniowych (...)”.

Dostęp do dokumentów dotyczących działalności spółdzielni mieszkaniowych zapewniają członkom przepisy art. 8¹ ust. 1 *usm*. W świetle ww. przepisów członek spółdzielni ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Stosownie do art. 8¹ ust. 2 *usm* sporządzenie odpisów statutu i regulaminów wolne jest od opłat; natomiast koszty sporządzania kopii pozostałych dokumentów określonych w ust. 1 pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

⁴ LEX 151234, glosa aprobująca Krzysztof Pietrzykowski „O dysponowaniu przez spółdzielnie mieszkaniowe majątkiem publicznym można obecnie mówić jedynie w odniesieniu do tych nielicznych spółdzielni, które korzystają ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Tylko więc te spółdzielnie oraz tylko w zakresie, w jakim korzystają z owych środków, mogłyby być objęte obowiązkiem wynikającym z art. 4 ust. 1 pkt 5 ustawy o dostępie do informacji publicznej”



Kwestia techniczno-organizacyjna realizowania obowiązku wydawania kopii dokumentów musi uwzględniać okoliczność, że ustawa nie nakłada obowiązku bezzwłocznego ich wydawania, co oznacza wydawanie ich w normalnym biegu rzeczy. Wydawanie dokumentów nie może dezorganizować pracy spółdzielni. Powinno też uwzględniać normalny czas potrzebny do przygotowania stosownych kopii przez spółdzielnię, co może wiązać się z obowiązkiem wcześniejszego wniesienia wyliczonej przez spółdzielnię opłaty na poczet kosztów wydania np. kopii faktur i umów z osobami trzecimi⁵.

Dostęp do dokumentów Spółdzielni podlega ograniczeniu wynikającemu z *art. 18 §3 ups*, zgodnie z którym „Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

Spółdzielnia mieszkaniowa może odmówić członkowi zapoznania się z umowami powołując się na kwestię naruszenia interesów osób trzecich, gdy istnieją realne przesłanki ku temu, że ujawnienie umowy spowoduje naruszenie praw kontrahentów spółdzielni. Przesłanki takie dotyczą sytuacji gdy kontrahent wymaga od spółdzielni objęcia tajemnicą handlową warunków umów, także gdy umowa obejmuje przekazanie spółdzielni *know-how*, spółdzielca zaś stanowi konkurencję dla kontrahenta spółdzielni, itp. Natomiast w zakresie drugiej przesłanki (groźba wykorzystania informacji w celach sprzecznych z interesem spółdzielni) uzasadniającej odmowę udostępnienia umów z osobami trzecimi wymagane jest kumulatywne zachodzenie dwu okoliczności, tj. obawy wykorzystania przez członka uzyskanych informacji sprzecznie z interesem spółdzielni i wyrządzenia przez to spółdzielni znacznej szkody.⁶

W takiej sytuacji zgodnie z dyspozycją dalszej części *art. 18 §3 ups* członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia mu pisemnej odmowy wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów.

Informuję ponadto, że *art. 27³ pkt 1 usm* umożliwia nałożenie kary grzywny na członków zarządów spółdzielni mieszkaniowych, pełnomocników, albo likwidatorów, którzy wbrew swoim obowiązkom dopuszczają do tego, że spółdzielnia nie udostępni członkowi spółdzielni mieszkaniowej odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w *art. 8¹ usm*. W sprawach o czyny, o których mowa w *art. 27³ usm* orzekanie następuje przez niezawisłe sądy w trybie przepisów *Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia*.

⁵ Spółdzielnie mieszkaniowe, Komentarz, Roman Dżiczek, Wydanie 6, Warszawa 2010, Wyd. Lexis Nexis.

⁶ komentarz do art. 18 ustawy z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Krzysztof Korus, Komentarz, źródło Lex



Stosownie do art. 8¹ ust. 3 *usm* statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni. Powyższe, zgodnie z zamiarem ustawodawcy, umożliwia zapoznanie się z treścią ww. dokumentów bez ponoszenia nakładów finansowych związanych ze sporządzeniem ich kserokopii.

Spółdzielnia poinformowała (patrz pismo z dnia 5 lutego 2014 r. (zał. nr 1)), że w dniu 10 października 2013 r. odbyło się spotkanie z mieszkańcami nieruchomości przy ul. Goszczyńskiego 2-12, podczas którego członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz pracownicy posiadający wiedzę merytoryczną i techniczną, udzielali informacji oraz wyjaśnień w zakresie podnoszonych przez mieszkańców przedmiotowej nieruchomości pytań i wątpliwości, tj. (cytuje) „(...) na spotkanie został przygotowany komplet dokumentów, których żądali „Przedstawiciele” (...), na spotkanie nie przybyła ani jedna z osób kierująca do Spółdzielni pisma, jako tzw. „Przedstawiciele Mieszkańców”.

Informuję, że spółdzielnie mieszkaniowe są samodzielnymi, samorządnymi zrzeszeniami członków, spory pomiędzy mieszkańcami, a spółdzielnią mieszkaniową powinny być w pierwszej kolejności rozstrzygane poprzez doraźne działania zarządu i rady nadzorczej, gdyż w świetle obowiązującego prawa ingerencja organów władzy publicznej w działalność spółdzielni ograniczona jest do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni na podstawie informacji przekazanych w ramach obowiązku informacyjnego spółdzielni wobec ministra, o którym mowa w art. 93a §1 *ups*.

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nie posiada uprawnień do kwestionowania informacji Spółdzielni przedstawionych w oficjalnych pismach kierowanych do Ministerstwa, osoby które posiadają dowody na to, że organy Spółdzielni przedstawiły nieprawdziwe dane dotyczące funkcjonowania Spółdzielni lub dane te ogłaszają (patrz art. 267d *ups*), mogą powiadomić organy ścigania o podejrzeniu popełnienia czynów zabronionych, o których mowa w ww. przepisach karnych. Minister dowodów takich nie posiada.

W załączeniu przekazuję do wiadomości kopię pisma Spółdzielni z dnia 5 lutego 2014 r. w zakresie zarzutów przedstawionych przez Panów w piśmie skargowym do Ministerstwa (zał. 1) i kopię pisma Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach z dnia 14 lutego 2014 r. (zał. 2).

Zał. 2 – zgodnie z treścią pisma

Do wiadomości:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokum”

Departament Kontroli

DK-4az-053-96/2013

Z wyrazami szacunku
ZASTĘPCA DYREKTORA
kierujący Departamentem Mieszkalnictwa
D. Borinowska
Dorota Borinowska

