

Warszawa 20.09.2026

Szanowni Państwo, Członkowie Spółdzielni,

zdec. 11/14/26

Na najbliższym Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu planowanym na 28 października, pod głosowanie zostaną poddane propozycje zmian Statutu Spółdzielni zgłoszone przez Radę Nadzorczą, z którymi mieli Państwo okazję zapoznać się pod koniec lipca tego roku. Jednocześnie Zarząd uważa za zasadne przedstawienie Państwu swojego stanowiska wobec proponowanych zmian, aby każdy z Członków mógł podjąć świadomą decyzję podczas głosowania.

Propozycja zmiany nr 1:

Dostosowanie Statutu do nowych przepisów prawa w zakresie udzielania pełnomocnictw – tj. całkowita zmiana § 74 Statutu

Zarząd w pełni popiera nowe brzmienie § 74 Statutu, gdyż proponowana zmiana wynika z konieczności dostosowania postanowień Statutu do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od 28 stycznia 2026 roku. Nowe regulacje odnoszą się do zasad reprezentowania członków spółdzielni na walnych zgromadzeniach, dlatego ich uwzględnienie w Statucie jest niezbędne. Dostosowanie Statutu do obowiązujących przepisów jest konieczne i nie budzi żadnych zastrzeżeń. Członkowie powinni znać swoje prawa oraz nowe wymogi dotyczące zasad udzielania pełnomocnictw na walne zgromadzenia. Zarząd poinformował członków spółdzielni o zmianach w przepisach już w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się 11 czerwca bieżącego roku. Proponowana zmiana Statutu ma zatem charakter wyłącznie porządkujący i formalny – wprowadza do jego treści obowiązujące regulacje ustawowe, zapewniając zgodność Statutu z aktualnym stanem prawnym.

Propozycja nr 2:

Wykreślenie ust. 7 z § 80 Statutu

Obowiązujący Statut przewiduje, że uchwała o odwołaniu członka Zarządu przed upływem kadencji może zostać podjęta kwalifikowaną większością głosów oraz jedynie wtedy, gdy w głosowaniu uczestniczy co najmniej połowa ogólnej liczby osób uprawnionych do głosowania. Zdaniem Zarządu rozwiązanie to stanowi istotną gwarancję stabilności

funkcjonowania Spółdzielni. Zarząd jest organem prowadzącym bieżące sprawy Spółdzielni, odpowiadającym za zarządzanie jej majątkiem, realizację inwestycji, zawieranie umów, bezpieczeństwo finansowe oraz wykonywanie uchwał Walnego Zgromadzenia. Odwołanie członka Zarządu przed upływem kadencji jest decyzją o szczególnym znaczeniu dla funkcjonowania całej Spółdzielni. Powinna ona odzwierciedlać wolę możliwie szerokiego grona członków, a nie być podejmowana przy niewielkiej frekwencji przez ograniczoną liczbę osób. Obowiązujący przepis nie uniemożliwia odwołania członka Zarządu, lecz zapewnia, że decyzja tej rangi zapadnie przy odpowiednim udziale członków Spółdzielni. Jest to rozwiązanie służące stabilności zarządzania.

Propozycja nr 3:

Zasady wyboru członka Zarządu – zmiana brzmienia § 92 ust. 4 Statutu

Zarząd nie widzi przeszkód, by powrócić do modelu wyboru Członka Zarządu obowiązującego w Statucie z 2018 roku, zgodnie z którym Członek Zarządu jest wybierany wyłącznie spośród osób mających członkostwo w Spółdzielni. Rozwiązanie to sprzyja powierzeniu tej funkcji osobie związanej ze Spółdzielnią, znającej jej specyfikę oraz bezpośrednio zainteresowanej jej sprawami. Jednakże Zarząd nie podziela propozycji Rady Nadzorczej, aby ograniczyć krąg kandydatów na Członka Zarządu wyłącznie do osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo własności lokalu znajdującego się w budynkach zarządzanych przez spółdzielnię.

W tym miejscu należy przypomnieć, że zgodnie z § 7 Statutu członkostwo w Spółdzielni przysługuje z mocy prawa osobie fizycznej lub prawnej, której przysługuje:

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 2) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”
- 3) prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Oznacza to, że członkami Spółdzielni są również osoby, którym przysługują prawa do innych lokali niż lokale mieszkalne, tj. w szczególności prawa do garaży, piwnic czy miejsc postojowych. **Wszystkie te osoby są członkami Spółdzielni, posiadają taki sam status członkowski oraz korzystają z tych samych praw i obowiązków wynikających ze Statutu i przepisów prawa.**

W ocenie Zarządu nie ma uzasadnionych podstaw do różnicowania członków Spółdzielni wyłącznie ze względu na rodzaj przysługującego im prawa do lokalu. Przyjęcie propozycji Rady Nadzorczej prowadziłoby do ograniczenia biernego prawa wyborczego części członków, mimo że posiadają oni identyczny status członkowski. Takie zróżnicowanie nie znajduje oparcia ani w zasadzie równego traktowania członków Spółdzielni, ani w przepisach określających przesłanki członkostwa.

Z tych względów Zarząd popiera proponowaną zmianę § 92 ust. 4 jedynie w zakresie przywrócenia zasady, że Członek Zarządu powinien być wybierany spośród członków Spółdzielni. Jednocześnie Zarząd nie akceptuje części propozycji Rady Nadzorczej, która uzależnia możliwość kandydowania od rodzaju prawa przysługującego do lokalu. W ocenie Zarządu każdy członek Spółdzielni, niezależnie od podstawy swojego członkostwa, powinien mieć równe prawo ubiegania się o funkcję Członka Zarządu.

Propozycja nr 4:

Rozszerzenie przepisów dotyczących zawieszenia członka Zarządu, wprowadzenie przesłanek utraty mandatu przez członka Zarządu (zmiana § 92 ust. 8 oraz dodanie do § 92 ust. 9 i 10, zmiana § 97 ust. 6 i 7)

Zarząd nie podziela propozycji Rady Nadzorczej dotyczącej objęcia członków Zarządu nowymi regulacjami odnoszącymi się do zawieszenia w pełnieniu funkcji oraz obowiązkowych wyborów uzupełniających. W ocenie Zarządu obowiązujące postanowienia Statutu zapewniają wystarczające mechanizmy kontroli działalności Zarządu, dlatego wprowadzanie dodatkowych regulacji w tym zakresie nie znajduje uzasadnienia.

Należy podkreślić, że działalność członków Zarządu podlega stałej kontroli. Każdego roku Walne Zgromadzenie ocenia działalność członków Zarządu poprzez podjęcie uchwały w sprawie udzielenia bądź odmowy udzielenia absolutorium. Ponadto Walne Zgromadzenie posiada kompetencję do odwołania członka Zarządu przed upływem kadencji. Jeżeli Rada Nadzorcza uzna, że istnieją podstawy do odwołania członka Zarządu, może wystąpić z odpowiednim wnioskiem i zwołać Walne Zgromadzenie w celu podjęcia stosownej uchwały. Nie ma zatem potrzeby tworzenia dodatkowej, pośredniej instytucji w postaci zawieszenia członka Zarządu.

W ocenie Zarządu nie znajduje również uzasadnienia propozycja zobowiązania Rady Nadzorczej do zwołania Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia powzięcia informacji o utracie mandatu przez członka Zarządu w celu przeprowadzenia wyborów

uzupełniających. Zgodnie z § 92 ust. 1 Statutu Zarząd może być jednoosobowy bądź dwuosobowy, co oznacza, że wygaśnięcie mandatu jednego z jego członków nie powoduje automatycznie utraty zdolności do dalszego funkcjonowania Zarządu. Obowiązek organizowania dodatkowego Walnego Zgromadzenia w każdym takim przypadku mógłby prowadzić do sytuacji, w których konieczne byłoby ponoszenie dodatkowych kosztów i angażowanie znacznych zasobów organizacyjnych Spółdzielni, mimo że jej prawidłowe funkcjonowanie nie byłoby zagrożone.

Zastrzeżenia Zarządu budzi również propozycja rozszerzenia przesłanek zawieszenia członka Zarządu o takie sformułowania jak „działanie niezgodne z prawem” lub „działanie na szkodę Spółdzielni”. Są to pojęcia szerokie i ocenne, a projektowana regulacja nie określa, jaki charakter lub stopień naruszenia uzasadniałby zastosowanie zawieszenia. W praktyce może to prowadzić do rozbieżności interpretacyjnych oraz sporów co do tego, czy określone działanie członka Zarządu rzeczywiście stanowi podstawę do jego zawieszenia. Tym bardziej, że zawieszenie jest środkiem ingerującym w możliwość wykonywania przez członka Zarządu powierzonych mu obowiązków i powinno być stosowane wyłącznie w sytuacjach rzeczywiście uzasadnionych.

Dodatkowo instytucja zawieszenia członka Zarządu może prowadzić do niekorzystnych skutków finansowych dla Spółdzielni. Samo zawieszenie w pełnieniu funkcji nie powoduje bowiem automatycznie ustania stosunku prawnego będącego podstawą pełnienia funkcji ani wygaśnięcia prawa do wynagrodzenia. W praktyce może to oznaczać konieczność ponoszenia przez Spółdzielnię kosztów wynagrodzenia zawieszonoego członka Zarządu, przy jednoczesnej potrzebie zapewnienia zastępstwa lub powierzenia wykonywania jego obowiązków innej osobie. Taka sytuacja mogłaby skutkować zwiększeniem kosztów funkcjonowania Spółdzielni oraz utrudniać sprawne wykonywanie zadań przez Zarząd.

Zarząd stoi na stanowisku, że Statut powinien zawierać rozwiązania rzeczywiście potrzebne z punktu widzenia prawidłowego i sprawnego funkcjonowania Spółdzielni. Proponowane przez Radę Nadzorczą zmiany nie zwiększają w ocenie Zarządu ochrony interesów członków Spółdzielni, natomiast mogą prowadzić do zwiększenia kosztów, wydłużenia procedur oraz komplikowania zasad funkcjonowania organów Spółdzielni. Z tego względu Zarząd nie znajduje wystarczających, obiektywnych przesłanek przemawiających za ich wprowadzeniem i rekomenduje członkom Spółdzielni pozostawienie w tym zakresie dotychczasowych regulacji.

Propozycja własna Zarządu:

Rozszerzenie składu Rady Nadzorczej (zmiana § 85 ust. 2 Statutu oraz § 2 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej)

Zarząd proponuje zmianę § 85 ust. 2 poprzez określenie liczebności Rady Nadzorczej w przedziale od 3 do 6 członków. Rozwiązanie to umożliwi szerszy udział członków Spółdzielni w pracach organu nadzorczego oraz zwiększy jego **reprezentatywność**. Większy skład Rady sprzyja wypracowywaniu bardziej wyważonych stanowisk i podejmowaniu decyzji z uwzględnieniem różnych punktów widzenia, co leży w interesie całej Spółdzielni. Jednocześnie pozwala na większe zaangażowanie członków zainteresowanych działalnością Spółdzielni oraz wzmacnia społeczny charakter nadzoru nad jej funkcjonowaniem. Jednocześnie zmiana §2 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej ma charakter porządkowy i ma na celu zapewnienie spójności jego postanowień z proponowanymi zmianami Statutu.

Mając na uwadze przedstawione argumenty, Zarząd rekomenduje poparcie zmian jedynie w takim zakresie, w jakim dostosują Statut do obowiązujących przepisów prawa w zakresie zasad udzielania pełnomocnictw na Walnym Zgromadzeniu oraz przywrócić zasadę, zgodnie z którą drugi członek Zarządu wybierany jest spośród członków Spółdzielni, z jednoczesnym zachowaniem równych praw wszystkich członków Spółdzielni, niezależnie od rodzaju przysługującego im prawa do lokalu. Zarząd rekomenduje również poparcie propozycji zwiększenia liczebności Rady Nadzorczej poprzez określenie jej składu w przedziale od 3 do 6 członków.

Mamy nadzieję, że przedstawione informacje i argumenty ułatwią Państwu ocenę proponowanych zmian. Ostateczna decyzja należy do Członków Spółdzielni, dlatego zachęamy do uważnego zapoznania się z treścią wszystkich projektów uchwał oraz do świadomego udziału w głosowaniu podczas Walnego Zgromadzenia.

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Epoka”
w Warszawie**

Prezes Zarządu
SM Epoka
Barbara Bilińska

