

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „NIEDŹWIEDNIK”

80-292 Gdańsk

ul. Góralska 19

tel/fax: +48 661 569 707

www.smn.pl, biuro@smn.pl

Konto Bankowe: PKO BP S.A. 1 O/Gdańsk

Nr 26 1020 1811 0000 0502 0082 6784

KRS 0000218509

NIP 584 25 32 912

REGON 193091412

Gdańsk 01.06.2026

UZASADNIENIE ZMIAN STATUTU I REGULAMINU RADY NADZORCZEJ

Zarząd oraz Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiednik“ przedkładają niniejsze uzasadnienie proponowanych zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Statutu, które zostaną poddane pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 19 czerwca 2026 roku. Aby zmiany do Regulaminu Rady Nadzorczej mogły wejść w życie, konieczna jest zmiana Statutu Spółdzielni w obszarach, które odnoszą się do proponowanych zmian Regulaminu (Regulaminy muszą być spójne ze Statutem). Biorąc pod uwagę powyższe, zmiany Statutu Spółdzielni będą dotyczyły **jedynie zmian przepisów odnoszących się do Rady Nadzorczej**.

1. LIKWIDACJA INSTYTUCJI ZASTĘPCÓW CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Trudności w obsadzeniu składu Rady:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Niedźwiednik“ jest niewielką spółdzielnią, skupiającą ograniczoną liczbę aktywnych członków, spośród których realna pula osób gotowych angażować się w prace organów statutowych jest bardzo wąska. Dotychczasowy Regulamin przewidywał wybór nie tylko 5 członków Rady Nadzorczej, lecz również 5 zastępców — po jednym z każdego budynku. Oznaczało to konieczność znalezienia łącznie 10 kandydatów spełniających ustawowe wymogi, co w praktyce okazało się niemożliwe do wykonania.

Problemy z obsadzeniem Rady wynikają ze złożonych uwarunkowań społecznych. W wielu budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię brakuje osób zainteresowanych sprawowaniem funkcji w organach spółdzielni. Ponadto, znaczna część lokali jest wynajmowana, a najemcy nie posiadają statusu członka Spółdzielni i nie mogą zgodnie z obowiązującymi przepisami zasiadać w Radzie Nadzorczej.

2. USUNIĘCIE KRYTERIUM BUDYNKOWEGO

Nowe brzmienie §3 ust. 1 Regulaminu (oraz §40 ust. 1 Statutu) rezygnuje z dotychczasowego wymogu reprezentacji terytorialnej — po jednym członku z każdego budynku. Zniesienie tego ograniczenia oznacza, że do Rady mogą kandydować wszyscy aktywni członkowie Spółdzielni, niezależnie od tego, w którym budynku zamieszkują. Pula potencjalnych kandydatów znacząco się poszerza, co bezpośrednio przekłada się na większe szanse skompletowania Rady Nadzorczej o odpowiednich kompetencjach.

3. NOWY MECHANIZM UZUPEŁNIANIA SKŁADU RADY NADZORCZEJ

Proponowana zmiana §6 ust. 2 Regulaminu wprowadza nowy, przejrzysty i logiczny mechanizm uzupełniania składu Rady w przypadku utraty mandatu przez jednego z jej członków lub jego oddelegowania do pełnienia funkcji w Zarządzie. W miejsce dotychczasowego systemu opartego na zastępcach zaproponowano rozwiązanie polegające na wejściu do Rady tego kandydata, który podczas ostatnich wyborów uzyskał kolejno największą liczbę głosów spośród kandydatów, którzy nie zostali wybrani.

4. WPROWADZENIE WYNAGRODZENIA DLA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Prawna dopuszczalność wynagrodzenia:

Obowiązujące przepisy wyraźnie przewidują możliwość wynagradzania członków Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z art. 8² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę. Proponowane wynagrodzenie — 300 zł brutto miesięcznie dla członka Rady i 350 zł brutto dla Przewodniczącego — jest kwotą symboliczną, zdecydowanie mieszczącą się w ustawowych granicach, a zarazem wystarczającą, by stanowić realną zachętę dla potencjalnych kandydatów.

Ustawodawca zdecydował się umożliwić wypłacanie wynagrodzenia mającego pokryć nakład czasu i poniesione koszty przez członków Rady Nadzorczej w związku z wykonywaniem czynności na rzecz Spółdzielni.

Prace Rady Nadzorczej pochłaniają znaczną ilość czasu prywatnego. Posiedzenia odbywają się co najmniej raz w miesiącu, a ponadto wymagają przygotowania: zapoznania się z dokumentacją, planami finansowymi, sprawami spornymi oraz interpelacjami członków Spółdzielni. Wymóg bezpłatnego angażowania się w tak

odpowiedzialne zadania sprawia, że coraz mniej osób jest gotowych podjąć się tej funkcji co jest ryzykowne z punktu widzenia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

Powyższy problem ulega dalszemu zaostrzeniu w świetle planowanych zmian legislacyjnych. Do projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (opublikowanego w Rządowym Centrum Legislacji 8 grudnia 2025 r.) wpłynęły uwagi Krajowej Rady Spółdzielczej, postulujące przeprowadzanie obowiązkowych szkoleń dla członków rad nadzorczych. Propozycja zakłada, że przez sześć miesięcy od wyboru członkowie rad będą musieli uczestniczyć w szkoleniach obejmujących m.in. zarządzanie, rachunkowość oraz prawo cywilne i gospodarcze. Uczestnicy szkoleń kończyliby je egzaminem, aby uzyskać formalne uprawnienia, a same szkolenia miałyby organizować Krajowa Rada Spółdzielcza we współpracy z ośrodkami akademickimi.

Nawet jeśli ostateczny kształt przepisów dotyczących szkoleń nie jest jeszcze przesądzony, tendencja do formalizowania kompetencji wymaganych od członków rad nadzorczych jest jednoznaczna i nieuchronna. Obecnie przepisy nie wymagają od kandydatów do Rad Nadzorczych spółdzielni mieszkaniowych żadnych uprawnień, kwalifikacji, wiedzy czy umiejętności — jednak wobec braku choćby minimalnych wymagań stawianych kandydatom, środowisko eksperckie coraz dobitniej wskazuje na potrzebę zmian.

Proponowana zmiana regulaminu uzależniająca wypłatę wynagrodzenia od obecności na wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu, stanowi jednocześnie mechanizm dyscyplinujący, który zabezpiecza Spółdzielnię przed sytuacją, w której wynagrodzenie byłoby wypłacane osobom nieaktywnym. Rozwiązanie to jest zgodne z doktryną prawną, zgodnie z którą wynagrodzenie przysługuje „za udział w posiedzeniach“, co oznacza, że nie przysługuje ono w przypadku nieobecności członka na posiedzeniach.

5. ZMIANA ZASAD WYBORU PREZESA ZARZĄDU

1. Blokada decyzyjna jako realne zagrożenie dla ciągłości działania Spółdzielni

Dotychczasowy zapis §18 ust. 5 Regulaminu wymagał, aby kandydat na Prezesa Zarządu Spółdzielni uzyskał co najmniej 4 głosy spośród 5 głosów statutowego składu Rady — co odpowiada progowi kwalifikowanej większości 4/5. W praktyce wymóg ten okazał się niemożliwy do spełnienia: w bieżącej kadencji nie udało się wybrać Prezesa Zarządu.

6. ZMIANA TECHNIKI GŁOSOWANIA NA PREZESA ZARZĄDU (zmiana §18 ust. 2 Regulaminu)

Proponowane zmiany §18 ust. 2 Regulaminu wprowadzają bardziej przejrzystą i intuicyjną metodę głosowania. Dotychczasowe brzmienie nakładało na głosujących obowiązek wykreślenia nazwisk kandydatów, na których nie głosują — co w praktyce prowadziło do licznych pomyłek i głosów nieważnych. Nowe brzmienie wprowadza

prosty i zrozumiały mechanizm zaznaczania krzyżyka przy nazwisku wybranego kandydata oraz sankcję nieważności głosu w przypadku zaznaczenia więcej niż jednego kandydata. Rozwiązanie to jest analogiczne do metody stosowanej w wyborach powszechnych, a zatem znane i czytelne dla wszystkich głosujących.


p.o. Prezes Zarządu
Daniel Czarnowski