

**PROTOKÓŁ Nr 19 /2021**  
**z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR- Moczydło”**  
**w dniu 12.10.2021 r**

W posiedzeniu Zarządu udział wzięli :

Pani Anna Skutkiewicz - Prezes Zarządu  
Pan Zbigniew Furman - Wiceprezes Zarządu

Zarząd omówił propozycje następujących tematów na najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej:

1. W związku z rozwiązaniem z dniem 31.10.2021, za porozumieniem stron, umowy z biurem księgowym RUBIK, Zarząd omówił aktualną sytuację związaną ze sprawami księgowymi i finansowymi Spółdzielni.
2. Zarząd przedstawi oferty Biur Księgowych i wraz ze swoją rekomendacją przedstawi Radzie Nadzorczej do akceptacji zgodnie z zapisami protokołu RN nr 4 z dnia 23.02.2021.
3. Zarząd podjął ustalenia z Kancelarią Prawną w zakresie windykacji.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

WICEPREZES ZARZĄDU  
SM „AR-Moczydło”  
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU  
SM „AR-Moczydło”  
Anna Skutkiewicz

**PROTOKÓŁ Nr 20 /2021**  
**z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR- Moczydło”**  
**w dniu 02.11.2021 r**

W posiedzeniu Zarządu udział wzięli :

Pani Anna Skutkiewicz - Prezes Zarządu

Pan Zbigniew Furman - Wiceprezes Zarządu

Zarząd podjął decyzję o:

1. przygotowaniu wypowiedzeń zmieniających dla dwóch Spółdzielczych lokali usługowych tj. U-6 , M10, kl. II oraz U-9, M10, kl. IV. (obok urealnienia opłaty za najem, włączenie do opłat mediów i śmieci).
2. Zlecenia modernizacji zasilania hydrantu ppoż. w garażu Pod Lipą 8. W ostatnich latach przeglądy ppoż. sygnalizują ten fakt i konieczność jego usunięcia . Koszt około 6 000,- zł netto.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

  
WICEPREZES ZARZĄDU  
SM „AR-Moczydło”  
Zbigniew Furman

  
PREZES ZARZĄDU  
SM „AR-Moczydło”  
Anna Skutkiewicz

**PROTOKÓŁ Nr 21 /2021**  
**z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR- Moczydło”**  
**w dniu 16.11.2021 r**

W posiedzeniu Zarządu udział wzięli :

Pani Anna Skutkiewicz - Prezes Zarządu

Pan Zbigniew Furman - Wiceprezes Zarządu

W związku z wnioskiem P. Łobodzińskich o podział nieruchomości dwubudynkowej Mielczarskiego 8 i 10 na dwie nieruchomości jednobudynkowe

Zarząd zajął następujące stanowisko:

Mając na uwadze ,iż Spółdzielnia „AR Moczydło” jest małą spółdzielnią, podział nieruchomości jest bardzo istotną kwestią dotyczącą Spółdzielni. W przypadku naszej Spółdzielni składającej wyłącznie z 2-ch działek (i 3-ch budynków) Zarząd uznaje podział za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

Oczywistym jest, że podział nieruchomości będzie miał wpływ na wysokość udziałów w nieruchomości gruntowej. W związku z powyższym w ocenie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni, uzasadnionym jest zastosowanie podwyższonego standardu działania, poprzez umożliwienie wypowiedzenia się najbardziej zainteresowanych, czyli Spółdzielcom. Arbitralne określenie podziału nieruchomości przez Zarząd Spółdzielni mógłby wiązać się z ewentualnym naruszeniem interesów członków Spółdzielni.

Oddzielnej analizy wymaga sprawa kredytów obciążających wszystkie budynki Spółdzielni

Zarząd powinien działać zgodnie z decyzjami najważniejszych organów Spółdzielni. W ocenie Zarządu i Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenia powinno mieć wpływ na ocenę projektu podziału nieruchomości.

Zarząd podjął następujące decyzje:

1. Podjął Uchwałę nr 25 w sprawie ustalenia terminu zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni „AR Moczydło” na dzień 31 maja 2022r.
2. Przygotował projekt Uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nieruchomości dwubudynkowej Mielczarskiego 8 i 10.

Powyższe Uchwały stanowią załączniki do niniejszego protokołu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

WICEPREZES ZARZĄDU  
SM „AR-Moczydło”  
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU  
SM „AR-Moczydło”  
Anna Skutkiewicz

**Uchwała nr 25 /2021  
Zarządu Spółdzielni „AR Moczydło”  
z 16 listopada 2021 r.**

**w sprawie ustalenia terminu Walnego Zgromadzenia Członków „AR Moczydło”**

**§ 1**

Na podstawie art. 8<sup>3</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (tj. Dz.U. z 2021 r., poz. 1208) i § 56 ust. 2 pkt 9 Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni AR Moczydło zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni „AR Moczydło” na dzień **31 maja 2022 roku**, z zastrzeżeniem art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 poz. 568 ze zm.).

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Z-ca Prezesa  
*Zbigniew Furman*

WICEPREZES ZARZĄDU  
SM „AR Moczydło”  
*Zbigniew Furman*

Prezes Zarządu  
*Anna Skutkiewicz*

PREZES ZARZĄDU  
SM „AR Moczydło”  
*Anna Skutkiewicz*



**UCHWAŁA NR .....**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO” w WARSZAWIE**  
**z dnia .... r.**

*w sprawie podziału nieruchomości dwubudynkowej  
położonej w Warszawie przy ul. Mielczarskiego 8 i Mielczarskiego 10 w Warszawie  
stanowiącej działkę nr 34 obr. 1-11-12 objętej księgą wieczystą nr WA2M/00147787/3*

W nawiązaniu do § 41 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie i do art. 41 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz *a contrario* do art. 42 ust 3 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r., poz. 1208 t.j.) Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie uchwała co następuje:

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie wyraża zgodę na dokonanie podziału nieruchomości dwubudynkowej położonej w Warszawie przy ul. Mielczarskiego 8 i Mielczarskiego 10 stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym 34 z obrębu 1-11-12 o powierzchni 0,5872 ha objętej księgą wieczystą nr WA2M/00147787/3, polegającym na wydzieleniu z tej nieruchomości dwóch działek zabudowanych :

- Budynkiem przy ul. Mielczarskiego 8 położonym na projektowanej działce o nr ewidencyjnym 34/2 o powierzchni 0,2916 ha
- Budynkiem przy ul. Mielczarskiego 10 położonym na projektowanej działce o nr ewidencyjnym 34/1 o powierzchni 0,2956 ha

Granicą przyjętego podziału jest linia graniczna przebiegająca w punktach G1, G2, G3, G4, zgodnie z załączonym projektem podziału stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

**§ 2**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie upoważnia Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie do dokonywania czynności koniecznych do przeprowadzenia podziału nieruchomości wskazanego w § 1, a w szczególności do: zlecenia przygotowania dokumentacji niezbędnej do podziału geodezyjnego nieruchomości; wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie

zatwierdzenia podziału nieruchomości; zlecenia wykonania inwentaryzacji nieruchomości; założenia nowych ksiąg wieczystych dla wydzielonych nieruchomości oraz innych niezbędnych czynności związanych z podziałem.

### § 3

Koszty związane z podziałem oraz innymi czynnościami powiązаныmi z podziałem zostaną rozdzielone stosunkowo na wszystkie lokale położone w budynkach przy ul. Mielczarskiego 8 i Mielczarskiego 10 w Warszawie.

### § 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Warszawa, dnia 06 grudnia 2021 roku

**Zamawiający;** Spółdzielnia Mieszkaniowa "AR-Moczydło

**Sporządził:** radca prawny Marta Bieńkowska-Arendt

**Stan prawny:** 06 grudnia 2021 roku

## NOTATKA PRAWNA

Szanowni Państwo

Przepisy nie nakładają obowiązku podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie wyrażającej zgodę na podział. Komentarze i doktryna przyjmują, że art 41 oraz art. 42 u.s.m. dają ustawowe upoważnienie do podjęcia działań przez Zarząd.

Art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. zawiera zapis „nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.” Doktryna *a contrario* do powyższego zapisu przyjmuje, iż istnieje obowiązek wydzielania nieruchomości jednobudynkowych. Łączone jest to z art. 41 ust. 1 pkt 2 u.s.m. i uznawane, że z powodu pozostawienia nieruchomości wielobudynkowej „oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali (...) byłoby niemożliwe”. A co za tym idzie wywodzone jest, iż podział jest obowiązkowy. Zdarza się, że sądy uznają uchwały zarządu w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności za niegodnie z art. 42 ust.3 pkt 1 u.s.m. poprzez pozostawienie nieruchomości wielobudynkowej, gdy możliwy jest podział tej nieruchomości. W literaturze przeważa pogląd wskazany powyżej. Jednak uzyskanie zgody zgromadzenia członków spółdzielni nie jest przez przepisy wyłączone.

Nie mniej mając na uwadze, iż Spółdzielnia „AR-Moczydło” jest małą spółdzielnią, podział nieruchomości jest bardzo istotną kwestią dotyczącą przyszłości Spółdzielni. Należy w związku z tym uznać, iż podział w przypadku spółdzielni składającej się wyłącznie z 2 działek (i 3 budynków)



można uznać za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Oczywistym jest, że podział nieruchomości będzie miał wpływ na wysokość udziałów w nieruchomości gruntowej określonych w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności. W związku z powyższym w ocenie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni uzasadnionym jest zastosowanie podwyższonego standardu działania w niniejszej sprawie, poprzez umożliwienie wypowiedzenia się najbardziej zainteresowanym, czyli Spółdzielcom. W ocenie Spółdzielni koniecznym jest zbadanie stanowiska Członków Spółdzielni i uzyskanie potwierdzenia jakie działania mają zostać podjęte (uzyskanie zgody).

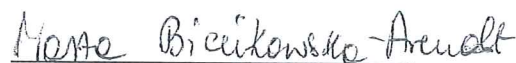
Warto pod uwagę wziąć wyrok Sadu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 listopada 2005 r., sygnatura I ACa 419/05 gdzie wskazano, że **zarząd w zakresie określania przedmiotu odrębnej własności może realizować zalecenia najwyższego organu Spółdzielni.** Powyżej wskazany wyrok został wydany przed 2007 r., mimo to należy jednak uznać za generalną zasadę prawną, iż Zarząd powinien działać zgodnie z decyzjami najważniejszych organów Spółdzielni. Jeżeli w ocenie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków powinno mieć wpływ na ocenę projektu podziału nieruchomości, to w konsekwencji zarząd powinien działać na podstawie wytycznych wskazanych przez najwyższy organ spółdzielni. Arbitralne określenie podziału nieruchomości przez zarząd spółdzielni mógłby wiązać się z ewentualnym naruszeniem interesów członków spółdzielni. Podział związany jest z późniejszymi prawami członków spółdzielni, w związku z tym koniecznym i uzasadnionym jest uwzględnienie ich interesów i opinii. Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 19 listopada 2013 r., sygnatura I ACa 622/13 podkreślił, że „W procesie wyodrębniania nieruchomości nie można pomijać bowiem znaczenia funkcjonalności przyjętych rozwiązań. Nieruchomość wraz ze wzniesionym na niej budynkiem powinna tworzyć logicznie gospodarczą całość (wyrok SA w Poznaniu z 9.11.2005r., I ACa 419/05, opubl. w LEX nr 194512)”. Celowym jest dokonanie podziału w sposób logiczny, odpowiadający funkcjonalnie potrzebom Członków Spółdzielni, a co za tym idzie Spółdzielcy powinni mieć możliwość zadecydowania jak podział ma zostać dokonany.

Jak wskazuje wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 listopada 2012 r., sygnatura I ACa 284/12 „Spółdzielni przysługuje prawo do podjęcia działań przewidzianych w art. 41 ust. 1 pkt 1 u.s.m. i wystąpienie do właściwego organu administracji o podział nieruchomości jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, o których mowa w art. 40. Nie oznacza to jednak, by prawo to Spółdzielnia mogła realizować w sposób całkowicie dowolny, bez



uwzględnienia interesów ekonomicznych i społecznych osób, których prawa do wydzielenia lokali będą w przyszłości realizowane. Aby zbadać, czy interesy tych osób, nie zostały naruszone należy zbadać, czy działki zostały wydzielone z uwzględnieniem słusznych praw tych osób." W związku z powyższym uzasadnionym jest jednoznaczna weryfikacja stanowiska i opinii członków spółdzielni, celem uniknięcia naruszenia ich interesów.

Inne spółdzielnie uzyskują opinie w zakresie podziału oraz weryfikują stanowiska spółdzielców poprzez przeprowadzenie ankiety. Ankieta jednak nie jest żadną oficjalną decyzją, a jedynie wskazówką do działania dla Zarządu Spółdzielni. W ocenie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni ze względu na doniosłość podziału uzasadnionym jest podjęcie uchwały przez Walne Zgromadzenie Członków wyrażającej zgody na podział zgodnie z projektem załączonym do uchwały.



r.p. Marta Bieńkowska-Arendt

**PROTOKÓŁ Nr 22 /2021**  
**z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR- Moczydło”**  
**w dniu 07.12.2021 r**

W posiedzeniu Zarządu udział wzięli :

Pani Anna Skutkiewicz - Prezes Zarządu

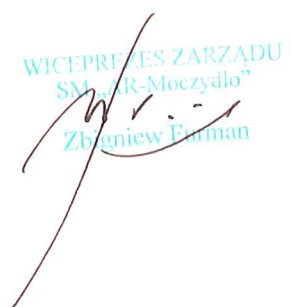
Pan Zbigniew Furman - Wiceprezes Zarządu

Zarząd podjął decyzję o:

1. Zarząd omówił z nową księgową najpilniejszą realizację:
  - aktualizacja i ewentualna korekta planu finansowego
  - zasady współdziałania z Kancelarią prawną w zakresie windykacji
2. Zatwierdził zlecenie na awaryjną naprawę dachu w obrębie mieszkania 110 A (PL8)

Na tym protokół zakończono i podpisano.

WICEPREZES ZARZĄDU  
SM „AR-Moczydło”  
Zbigniew Furman



PREZES ZARZĄDU  
SM „AR-Moczydło”  
Anna Skutkiewicz

