

## **Kazus na kolokwium z zakresu prawa gospodarczego 2023 rok**

### **I termin**

Rafał Korcz, prowadzący jednoosobowo działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Smaczny Kąsek”, będący mikroprzedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców, jako najemca zawarł w dniu 25 lutego 2020 r. ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Dolne Jeżyce” w Poznaniu jako wynajmującym umowę najmu nr 4/2020 pawilonu handlowo-usługowego w Poznaniu przy ul. Mącznej 7 o łącznej powierzchni 80 m<sup>2</sup>, w tym zaplecze kuchenne o powierzchni 25 m<sup>2</sup>, będącego własnością Spółdzielni. Postanowienia umowy najmu nie były kiedykolwiek kwestionowane przez którąkolwiek ze stron umowy. Najemca zobowiązał się wykorzystywać najmowany lokal na bar-pierogarnię oraz na naleśnikarnię. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Czynsz najmu wynosi 3.500 zł. miesięcznie. W § 10 umowy najmu strony postanowiły, że wszelkie nakłady konieczne do doprowadzenia aby lokal mógł być wykorzystywany zgodnie z umową obciążają najemcę. Najemca przy zawarciu umowy wpłacił kaucję w wysokości 7.000 zł. Wyplaconą kwotę wraz z odsetkami wynajmujący miał zwrócić najemcy w terminie 1 miesiąca od daty przekazania lokalu wynajmującemu po dokonaniu potrąceń z tytułu ewentualnych szkód powstałych w lokalu lub zaległości czynszowych. Kaucja była waloryzowana na dzień 29 maja 2021 r. i wynosiła 7.237,07 zł., na dzień 29 maja 2022 r. i wynosiła 8.243,15 zł. oraz na dzień 29 maja 2023 r. i wynosiła 9.000 zł.

Rafałowi Korczowi w chwili zawarcia umowy najmu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stanowiącego zasób lokalowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Dolne Jeżyce”, położonego przy ul. Mylnej 28/31 w Poznaniu.

Pismem z dnia 30 marca 2020 r. Spółdzielnia poinformowała Rafała Korcza, że wyraża zgodę na rozbiórkę komina wentylacyjnego w pawilonie handlowo-usługowym przy ul. Mącznej 7 w Poznaniu oraz zmianę systemu wentylacji grawitacyjnej w lokalu na wentylację mechaniczną. Wyraziła też pisemną zgodę na wykonanie nowych drzwi do lokalu i nowej instalacji elektrycznej w lokalu.

Pierwotnie lokal był wyposażony w wentylację grawitacyjną, która podlegała okresowej kontroli. Wyciąg powietrza był realizowany przez murowany komin. Na etapie przystosowania lokalu pod potrzeby najemcy, jego staraniem i kosztem wentylacja została zdemonstrowana. Najemca w wynajmowanym lokalu po uzyskaniu zgody spółdzielni, przerobił istniejący tam system wentylacji z wentylacji grawitacyjnej na wentylację mechaniczną. Rafał

Korcz zburzył znajdujące się w lokalu kominy i w ich miejscu zamontował dwa przewody wentylacyjne (czerpnie i wyrzutnie) o średnicy 250 mm. Jeden z wbudowanych kanałów został zaopatrzony przez powoda w kratkę nawiewową, natomiast drugi kanał – w wentylator o wydajności 250 m<sup>3</sup>/h. Nakłady te zostały trwale połączone z wnętrzem wynajmowanego lokalu. Strony umowy ustaliły również, że najemca pozostawi wynajmującemu zamontowane drzwi aluminiowe z samozamykaczem oraz wykonaną instalację prądową trójfazową i nie będzie na nowo montował starego wyposażenia wyszczególnionego w korekcie do protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 25 lutego 2020 r., a wynajmujący w zamian za to zapłaci najemcy wynagrodzenie w kwocie 5.000 zł. Najemca zainstalował w lokalu także przenośny system rekuperacji ciepła oraz okap kuchenny, które nie były trwale zespolone z wynajmowanym lokalem. Ze względów oszczędnościowych i ekologicznych najemca postanowił zamontować rekuperację zastępującą wentylator. Instalacja ta działa prawidłowo w czasie okresu grzewczego, a po tym okresie ujawniały się nieprawidłowości w jej działaniu, jak np. skraplanie się wody w rurze nawiewowej czy nadmierny hałas.

Wykonując przeróbkę instalacji wentylacyjnej Rafał Korcz nie dopełnił stosownych formalności.

Na podstawie decyzji zarządu Spółdzielni z dnia 26 maja 2023 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dolne Jeżyce” w Poznaniu zleciła kontrolę i przegląd swoich pomieszczeń użytkowych. Z protokołu nr Z-2/0015/2023 z dnia 20 czerwca 2023 r., sporządzonego przez kominiarza wynika, że wentylacja mechaniczna i grawitacyjna w lokalu zajmowanym przez najemcę nie jest sprawna i skuteczna. Dodatkowo stwierdzono, że wyziewy z lokalu najemcy przenikają do sąsiedniego lokalu użytkowanego jako przedszkole oraz do pobliskich lokali mieszkalnych, na co wcześniej pisemnie zwracali uwagę zarządowi Spółdzielni członkowie Spółdzielni, dyrekcja oraz pracownicy przedszkola. Stwierdzono również, że w pozostałych lokalach użytkowych będących własnością Spółdzielni wentylacja nie działała prawidłowo a mieszkańcy skarżyli się na generowane przez wentylacje hałas i nieprzyjemne zapachy.

Komisja Remontowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Dolne Jeżyce” w oparciu o opinię kominiarza przygotowała w dniu 03 lipca 2023 r. zalecenia dotyczące zakresu niezbędnych prac naprawczych wentylacji we wszystkich lokalach użytkowych Spółdzielni.

Z uwagi na konieczność naprawy wentylacji we wszystkich lokalach użytkowych należących do Spółdzielni, wprowadzono do porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni punkt obejmujący zobowiązanie wszystkich najemców lokali spółdzielczych, w tym lokali użytkowych, do wykonania niezbędnych prac remontowych w

celu doprowadzenia lokali do stanu technicznego spełniającego wymogi prawa oraz zaleceń Komisji Remontowej.

Spółdzielnia liczy 1900 członków spółdzielni. Walne Zgromadzenie Spółdzielni podzielone jest na 4 części. Statut Spółdzielni w § 125 przewiduje konieczność uzyskania na każdej części Walnego zgromadzenia większości 50% + 1 głos wszystkich głosujących za daną uchwałą.

Na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, które odbyły się w dniach 27 – 29 października 2023 podjęto uchwałę nr 15/2023 zobowiązującą wszystkich najemców lokali użytkowych spółdzielni do wykonania na ich koszt niezbędnych prac remontowych obejmujących przystosowanie istniejącego systemu wentylacji do wymogów prawa do dnia 28 lutego 2024 r. Za przyjęciem uchwały głosowało 60% członków Spółdzielni obecnych w pierwszej części Zgromadzenia, 52% członków Spółdzielni obecnych w drugiej części Zgromadzenia, 64% członków Spółdzielni obecnych w trzeciej części Zgromadzenia, 57% członków Spółdzielni obecnych w czwartej części Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Dolne Jeżyce” w Poznaniu zostało zwołane w sposób prawidłowy, zgodny z postanowieniami statutu Spółdzielni.

Wszyscy członkowie Spółdzielni zostali zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Zgromadzenia w sposób wskazany w ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i statucie.

Rafał Korcz zbył własnościowe prawo do lokalu stanowiącego zasób lokalowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Dolne Jeżyce”, położonego przy ul. Mylnej 28/31 w Poznaniu w dniu 31 października 2023 r. na rzecz swojej córki Arlety Korcz.

Rafał Korcz nie brał udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni z uwagi na uczestnictwo w dniach 27-29 października 2023 r. w Zjeździe Absolwentów uczelni jego żony w miejscowości Kiekrz.

O treści uchwały nr 15/2023 Rafał Korcz został poinformowany listem poleconym doręczonym mu dnia 10 listopada 2023 r. W treści zawiadomienia wskazano, że w przypadku niewykonania uchwały Spółdzielni i niedostosowania wentylacji w zajmowanym przez niego lokalu do obowiązujących przepisów prawa i zaleceń Komisji Rewizyjnej Spółdzielni do dnia 28 lutego 2024 r. Spółdzielnia zatrzyma wpłaconą kaucję oraz wykona remont wentylacji na koszt najemcy.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu stanowi w § 120, że Walne Zgromadzenie Spółdzielni podejmuje uchwały w przedmiocie ponoszenia przez Spółdzielnię i

członków Spółdzielni nakładów na majątek będący własnością Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu.

W § 140 statutu Spółdzielni określono, że w sprawach dotyczących nakładów ponoszonych przez członków Spółdzielni na lokale stanowiące własność Spółdzielni, członkowi przysługuje prawo odwołania się od uchwały organu spółdzielni do Sądu.

Oszacowano, że przywrócenie poprawnej wentylacji mechanicznej w minimalnym zakresie, tj. z wydajnością dla lokalu gastronomicznego o powierzchni zaplecza kuchennego około 25 m<sup>2</sup>, wynoszącą około 1500 m<sup>3</sup>/h może wynieść do 15.000 zł. Wycena ta została wykonana przez firmę INSTALACYJNI w dniu 01 sierpnia 2023 r. na zlecenie Spółdzielni. W ocenie tej firmy brak jest rzetelnego protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu zajmowanego przez Rafała Korcza przy ul. Mącznej 7 wraz z pełną dokumentacją fotograficzną, co uniemożliwia ujęcie warunków formalnych i funkcjonalnych wentylacji wykonanej przez Rafała Korcza. Niepełny zakres dokumentacji polega na tym, że brak jest w opisie technicznym zestawienia materiałów wykorzystanych do wykonania instalacji oraz ich przekrojów. Na etapie wykonywania zmian brak było akceptacji materiałowych pomiędzy Spółdzielnią a najemcą, nie sporządzono też protokołu wydajności wentylacji. Najemca nie sporządził projektu wykonawczego ani dokumentacji powykonawczej zawierającej dokumenty formalne do pozwolenia na użytkowanie. Brakowało przeprowadzenia profesjonalnego postępowania inwestycyjnego, co doprowadziło strony do patowej sytuacji pod względem technicznym. Samowola najemcy doprowadziła do stanu technicznego, którego nikt jest w stanie określić.

Rafał Korcz prowadzi bez przerwy działalność gospodarczą w najmowanym pawilonie w zakresie gastronomii.

*Jako pełnomocnik Rafała Korcza proszę sporządzić opinię o zasadności albo bezzasadności wniesienia odwołania od uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni nr 15/2023.*