

Uchwała nr/2026

z dnia 25 czerwca 2026 r.

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury”
w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury”**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 45 ust. 4 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury” Walne Zgromadzenie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury” uchwala, co następuje:

§ 1.

W Statucie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury”, zwanym dalej „Statutem” – w celu dostosowania przepisów Statutu do obowiązującego prawa oraz w celu zwiększenia przejrzystości i sprawności działania organów Spółdzielni – wprowadza się następujące zmiany:

1) dodaje się § 2¹ w brzmieniu:

„§ 2¹. Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

1) ustaw, w szczególności:

- a) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593), zwanej dalej „Prawem spółdzielczym”,
- b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558), zwanej dalej „u.s.m.”;

2) statutu Spółdzielni, zwanego dalej „Statutem”;

3) regulaminów uchwalonych przez organy Spółdzielni.”;

2) w § 3:

a) uchyla się ust. 2,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:”,

c) dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„9. Spółdzielnia nie może lokować posiadanych środków pieniężnych w aktywa finansowe niegwarantujące pełnego zwrotu wniesionego kapitału, w szczególności w akcje, instrumenty pochodne, obligacje korporacyjne, certyfikaty inwestycyjne, jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych oraz kryptowaluty.”;

3) w § 5 ust. 5 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„O uchwale tej zainteresowany powinien zostać zawiadomiony na piśmie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.”;

4) w § 5 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.”;

5) w § 6 pkt 1 wyraz „posiada” zastępuje się wyrazem „ma”;

6) w § 6 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, a także prawo wglądu do tych dokumentów oraz samodzielnego wykonania kopii tych dokumentów za pomocą własnego sprzętu; koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie w wysokości nieprzekraczającej rzeczywistych kosztów ich wykonania, określonych w regulaminie.”;

7) w § 8 pkt 8 wyraz „cywilno-prawne” zastępuje się wyrazem „cywilnoprawne”;

8) § 11 otrzymuje brzmienie:

„§ 11. Na wniosek członka albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni wydaje zaświadczenie o prawie do posiadanego lokalu, jego statusie, położeniu i powierzchni.”;

9) § 13 otrzymuje brzmienie:

„1. Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni wraz z załącznikami, a także protokoły lustracji oraz roczne sprawozdania finansowe udostępnia się na stronie internetowej Spółdzielni.

2. Protokoły wraz z załącznikami z posiedzeń Zarządu i Rady Nadzorczej są publikowane na stronie internetowej Spółdzielni niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni po posiedzeniu, na którym protokół został przyjęty i podpisany.”;

10) w § 14 ust. 3 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„3. Skargi i wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni.”;

11) w § 16 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wkład budowlany na lokale w nowych inwestycjach pokrywa koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal, pomieszczenie przynależne, miejsce postojowe oraz udział w nieruchomości wspólnej. Wkład mieszkaniowy pokrywa tę część łącznych kosztów zadania inwestycyjnego, która nie została sfinansowana z innych źródeł. Koszty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na realizację zadania inwestycyjnego powiększają odpowiednio koszty budowy lokali i wymagane wkłady z nim związane.”;

12) § 19 otrzymuje brzmienie:

„§ 19. Od niewpłaconych w terminie rat wkładu mieszkaniowego i budowlanego Spółdzielnia pobiera za okres opóźnienia odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie.”;

13) w § 23 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez osobę, o której mowa w ust. 1, na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.”;

14) w § 33 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka lub osobę niebędącą członkiem na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.”;

15) w § 34 ust. 3 wyraz „posiada” zastępuje się wyrazem „ma”;

16) w § 40 ust. 1 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) gdy w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność ostatniego lokalu (tzn. powstaje wspólnota mieszkaniowa z mocy prawa).”;

17) w § 44:

a) w ust. 1 dodaje się zdanie trzecie w brzmieniu:

„Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1¹–1⁶ w brzmieniu:

„1¹. Zarząd określa wzór pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 1, oraz oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze. Pełnomocnictwo, o którym mowa w ust. 1, powinno zawierać:

- 1) imię, nazwisko, adres, numer PESEL oraz podpis członka udzielającego pełnomocnictwa;
- 2) imię, nazwisko, numer PESEL oraz podpis pełnomocnika, a w przypadku adwokata lub radcy prawnego również numer wpisu na listę adwokatów lub radców prawnych.

1². Pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną może być:

- 1) osoba bliska członka, w rozumieniu art. 2 ust. 5 u.s.m., z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 2) adwokat lub radca prawny;
- 3) inny członek.

1³. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27^{3a} u.s.m., że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 1² pkt 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”.

1⁴. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze, jest nieważne.

1⁵. Członek lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia Spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

1⁶. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.”;

18) w § 45 dodaje się pkt 12 w brzmieniu:

„12) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia i likwidacji funduszy celowych.”;

19) w 46 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.”;

20) w § 47:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członków przez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń lub w innym widocznym miejscu w klatkach schodowych, umieszczenie zawiadomienia w skrynkach pocztowych oraz jego publikację na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie umieszcza się w każdym budynku, w którym znajdują się lokale, do których uprawnieni są członkowie. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia oraz publikacji na stronie internetowej Spółdzielni wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, a także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków, powinny być wyłożone w siedzibie Spółdzielni oraz opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni w terminie 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.”,

b) ust. 5 do wyrazów „z zastrzeżeniem” włącznie otrzymuje brzmienie:

„5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia i uzyskała większość ważnych głosów oddanych przez członków, którzy wzięli udział w głosowaniu, obliczaną zgodnie z zasadą, o której mowa w § 48 Statutu, z zastrzeżeniem:”;

21) § 48 otrzymuje brzmienie:

„§ 48. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie oraz Radę Nadzorczą uwzględnia się ważne głosy oddane za, przeciw uchwale i głosy wstrzymujące się, przy czym liczba głosów za uchwałą musi być większa od sumy głosów przeciw uchwale oraz wstrzymujących się.”;

22) w § 53:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Rada Nadzorcza liczy od 5 do 7 członków, jednakże nie więcej niż po jednej osobie z danej nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 1¹, wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród kandydatów zgłoszonych w trybie, o którym mowa w ust. 3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata – od dnia wyboru Rady Nadzorczej do dnia wyboru Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.”,

b) dodaje się ust. 1¹ w brzmieniu:

„1¹. W wyborach uzupełniających nie stosuje się zasady ograniczającej liczbę osób z jednej nieruchomości.”,

c) ust. 4 i ust. 5 otrzymują brzmienie:

„4. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy w głosowaniu otrzymali kolejno najwyższą liczbę głosów, a liczba tych głosów w każdym przypadku spełnia warunek zwykłej większości głosów ważnych.

„5. Jeżeli w wyniku głosowania liczba kandydatów, którzy spełnili warunek zwykłej większości, jest mniejsza niż 5, zarządza się jedno dodatkowe głosowanie pomiędzy kandydatami, którzy nie spełnili tego warunku. Jeżeli po dodatkowym głosowaniu liczba kandydatów, którzy spełnili warunek zwykłej większości nadal jest mniejsza niż 5, wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.”,

d) w ust. 10 skreśla się zdanie 2,

d) dodaje się ust. 13 w brzmieniu:

„13. Od członków Rady Nadzorczej wymaga się znajomości przepisów, na podstawie których działa Spółdzielnia, w szczególności Prawa spółdzielczego, u.s.m. oraz Statutu.”;

23) § 54 otrzymuje brzmienie:

„§ 54. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni przez:
 - a) analizę okresowych sprawozdań Zarządu oraz sprawozdań finansowych,
 - b) kontrolę wykonania planów gospodarczych Spółdzielni,
 - c) analizę rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątkowego Spółdzielni,
 - d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni oraz skarg i wniosków członków,
 - f) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - g) nawiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu, a także ustalanie wysokości ich wynagrodzenia oraz innych świadczeń pieniężnych i niepieniężnych,
 - h) opiniowanie umów najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni,
 - i) przeprowadzanie kontroli tematycznych;

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrowanie nieruchomości niestanowiących mienia Spółdzielni lub mienia jej członków;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie udzielania poręczeń i gwarancji prawa cywilnego lub wekslowego;
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 10) występowanie do Walnego Zgromadzenia z opinią o udzielenie albo nieudzielenie absolutorium członkom Zarządu;
- 11) podejmowanie (w głosowaniu tajnym) uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych);
- 12) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia ani niebędących regulaminami wewnątrzzakładowymi;
- 13) uchwalanie zasad ustalania wysokości opłat za lokale oraz korzystania z usług i urządzeń Spółdzielni;
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni, uczestniczenie w procesie lustracji Spółdzielni oraz nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
- 15) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie;
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie gospodarowania funduszami celowymi;
- 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie.”;

24) w § 56 dodaje się ust. 1¹ w brzmieniu:

„1¹. Rada Nadzorcza ma zdolność do podejmowania uchwał w obecności co najmniej połowy minimalnego składu Rady, określonego w Statucie.”;

25) w § 58:

a) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„1. Stosunek pracy z członkami Zarządu nawiązywany jest przez Radę Nadzorczą na podstawie umowy o pracę.”,

b) uchyla się ust. 10;

26) przed dotychczasową treścią § 60 wpisuje się cyfrę „1” oraz dodaje się ust. 2 oraz ust. 3 w brzmieniu:

„2. W nieruchomości, w której z mocy ustawy powstała wspólnota mieszkaniowa, uchwała Zarządu przekraczająca zwykły zarząd, w szczególności w sprawie:

- 1) przyjęcia rocznego planu gospodarczego części nieruchomości wspólnej;
- 2) zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, udzielenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- 3) udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;

podejmowana jest w głosowaniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, w którym to głosowaniu biorą udział Spółdzielnia oraz właściciele odrębnych lokali. Uchwała zapada większością głosów, liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, przypadającą każdemu z uprawnionych do głosowania podmiotów. Prawo głosu wynikające z należących do Spółdzielni udziałów w nieruchomości wspólnej wykonuje Zarząd.

3. Szczegółowe kompetencje, podział uprawnień między członkami Zarządu oraz organizację pracy Zarządu określa regulamin Zarządu.”;

28) w § 66 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) opiniowanie planów remontów oraz zgłaszanie propozycji do tych planów;”;

29) uchyla się § 70.

§ 2.

Zmiany w Statucie wchodzi w życie z dniem ich zarejestrowania w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 3.

Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury” do opracowania i opublikowania, w terminie 30 dni od wejścia w życie zmian w Statucie, tekstu jednolitego Statutu, uwzględniającego zmiany przyjęte niniejszą uchwałą.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ

WALNEGO ZGROMADZENIA

PRZEWODNICZĄCY

WALNEGO ZGROMADZENIA