

PROJEKTY UCHWAŁ

Walnego Zgromadzenia

2026 r.

Wykaz projektów uchwał

1. Uchwała w sprawie zmiany Statutu w zakresie tajnego głosowania na Walnym Zgromadzeniu
2. Uchwała w sprawie zmiany Statutu w zakresie zasad powoływania Zarządu i wymagań stawianych jego członkom
3. Uchwała w sprawie wyłącznego uprawnienia Walnego Zgromadzenia do akceptacji warunków zatrudnienia i wynagrodzenia członków Zarządu
4. Uchwała w sprawie publikacji uchwał i protokołów Zarządu i Rady Nadzorczej na stronie internetowej Spółdzielni
5. Uchwała w sprawie ograniczenia kompetencji Zarządu w zakresie zaciągania zobowiązań (próg 1 mln zł)
6. Uchwała w sprawie zmiany Statutu w zakresie obowiązku uzyskania uprzedniej zgody Walnego Zgromadzenia na czynności przekraczające zwykły zarząd
7. Uchwała w sprawie zasad finansowania remontu oranżerii w budynku przy ul. Sobieskiego 104
8. Uchwała w sprawie kierunku zmiany zasad ustalania opłat z tytułu kosztów ochrony



Historia zmian

18 maja 2026

- przeredagowano propozycję nr 8 po konsultacji z Radą Domu

14 maja 2026

- doprecyzowano środki w zakresie ochrony danych osobowych w propozycji nr 4
- zmieniono kwotę progową w propozycjach 5 i 6 po konsultacji z Radą Domu

6 maja 2026

- wersja pierwotna

Uchwała Nr .../2026

Walnego Zgromadzenia
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”
z dnia 2026 r.

w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni w zakresie możliwości tajnego głosowania we
wszystkich sprawach poddanych pod decyzję Walnego Zgromadzenia

Na podstawie art. 12a § 1 oraz art. 38 § 1 pkt 10 i § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo
spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593 ze zm.), Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1.

W § 13 ust. 6 Statutu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”, po dotychczasowym
zdaniu w brzmieniu: „Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i
Zarządu, odwoływaniem Członków Rady Nadzorczej, oraz odwoływaniem Członków Zarządu w
związku z nieudzielaniem im absolutorium. W takich przypadkach głosowanie odbywa się tajnie.” –
dodaje się zdanie w brzmieniu: „Głosowanie w każdej sprawie może odbywać się tajnie, w każdym
przypadku, w którym członkowie Spółdzielni lub ich pełnomocnicy obecni na Walnym
Zgromadzeniu tak zdecydują zwykłą większością głosów.”

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem zarejestrowania zmiany Statutu w Krajowym Rejestrze
Sądowym.

Propozycja 1

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Propozycja 1 – UZASADNIENIE

O co chodzi?

Dziś na Walnym Zgromadzeniu głosujemy jawnie – przez podniesienie ręki – prawie we wszystkich sprawach. Tajnie głosujemy tylko w trzech przypadkach: wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu, odwołanie członka Rady Nadzorczej oraz odwołanie członka Zarządu w związku z nieudzieleniem absolutorium. Wynika to wprost ze Statutu (§ 13 ust. 6) oraz z ustawy – art. 35 § 2 Prawa spółdzielczego.

Proponowana zmiana dodaje do Statutu jedno zdanie: jeśli sami członkowie obecni na sali tak zdecydują zwykłą większością głosów, to nad daną sprawą można zagłosować tajnie. Decyzję podejmują sami spółdzielcy, w konkretnej sprawie. Nikt tego nie narzuca z góry.

Dlaczego to jest w naszym interesie?

1. Każdy będzie głosował zgodnie z własnym sumieniem, a nie pod presją.

Na sali siedzi prezes Zarządu, członkowie Rady Nadzorczej, sąsiedzi, znajomi. Niektórzy mieszkańcy mogą bać się podnieść rękę przeciwko Zarządowi, bo to od Zarządu zależy szybkość naprawy w mieszkaniu, podpisanie umowy, załatwienie sprawy w administracji. Tajne głosowanie te obawy znosi – każdy oddaje głos taki, jaki naprawdę uważa za słuszny.

2. To wzmacnia kontrolę członków nad Zarządem i Radą Nadzorczą.

Zarząd i Rada Nadzorcza mają wiedzieć, że uchwały Walnego Zgromadzenia odzwierciedlają prawdziwe zdanie spółdzielców. Jeżeli sprawozdanie jest słabe, Zarząd ma się o tym dowiedzieć z wyniku głosowania. Jeżeli regulamin opłat budzi wątpliwości – to też ma być słychać.

3. Zmiana jest zgodna z prawem.

Art. 35 § 2 Prawa spółdzielczego wymienia jedynie minimum spraw, w których głosowanie musi być tajne (wybory do organów i odwołanie członków organów). Przepis nie zakazuje rozszerzenia tego katalogu w statucie. Statut może zatem dopuszczać tajność na wniosek członków – takie rozwiązanie funkcjonuje w wielu spółdzielniach.

4. Głosujemy tajnie tylko gdy chce tego większość.

Tajne głosowanie nie zostanie wprowadzone „z automatu” ani na życzenie jednej osoby. Najpierw musi paść wniosek, a potem zwykła większość obecnych musi go poprzeć. Jeśli sala uzna, że sprawa jest oczywista – zostaje głosowanie jawne.

5. To nie utrudni obrad ani nie przedłuży ich nadmiernie.

Tajne głosowanie odbywa się przy pomocy kart wrzucanych do urny, liczonych przez komisję skrutacyjną – komisję, którą Walne i tak zawsze powołuje. To kilka dodatkowych minut – cena niska za to, by wynik głosowania był wiarygodnym odbiciem woli spółdzielców.

Uchwała Nr .../2026

**Walnego Zgromadzenia
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”
z dnia 2026 r.**

w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni w zakresie zasad powoływania Zarządu oraz wymagań stawianych jego członkom

Na podstawie art. 12a § 1, art. 38 § 1 pkt 10 i § 2 oraz art. 49 § 1 i § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593 ze zm.), Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1.

W § 17 ust. 2 Statutu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski” w miejsce dotychczasowego brzmienia: „Zarząd składa z dwóch do trzech Członków, w tym Prezesa i Wiceprezesa. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie, spośród członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym.” – wprowadza się brzmienie: „Zarząd składa się z dwóch Członków, w tym Prezesa i Wiceprezesa. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym. Członek Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni.”

§ 2.

W § 12 ust. 6 Statutu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski” w miejsce dotychczasowego brzmienia: “Członkami organów spółdzielni, mogą być tylko członkowie spółdzielni.” – wprowadza się brzmienie: “Członkami organów spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą być tylko członkowie spółdzielni”.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem zarejestrowania zmiany Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Propozycja 2

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Propozycja 2 – UZASADNIENIE

O co tu chodzi?

Dziś Statut wymaga, żeby Prezes i Wiceprezes Spółdzielni byli równocześnie jej członkami – czyli musieli mieć prawo do jednego z naszych lokali. Po tej zmianie Walne Zgromadzenie będzie mogło wybrać do Zarządu również osobę spoza Spółdzielni – na przykład doświadczonego zarządcę nieruchomości albo księgowego z odpowiednią praktyką.

Walne Zgromadzenie nadal wybiera Zarząd. Walne Zgromadzenie nadal może go odwołać. Wybory pozostają tajne. Zmienia się tylko jedno: krąg osób, spośród których możemy wybierać, robi się większy.

Dlaczego to jest w Twoim interesie

1. Większy wybór = lepszy Zarząd.

Nasza Spółdzielnia jest mała (około 280 członków). Liczba członków, którzy jednocześnie chcą i potrafią profesjonalnie kierować spółdzielnią mieszkaniową, jest ograniczona. Dziś, jeżeli żaden z mieszkańców nie ma czasu, kompetencji albo ochoty pełnić funkcji w Zarządzie – mamy problem. Po zmianie Walne Zgromadzenie będzie mogło zatrudnić fachowca z rynku, który zna się na zarządzaniu nieruchomościami, na księgowości, na prowadzeniu inwestycji budowlanych.

2. Ustawa nigdy nie wymagała członkostwa w zarządzie – to było tylko nasze ograniczenie statutowe.

Prawo spółdzielcze (art. 49 § 1) nigdy nie nakazywało, by członek zarządu spółdzielni musiał być jednocześnie członkiem spółdzielni. Ustawa zostawia tę decyzję statutowi konkretnej spółdzielni. To my sami w 2018 r. wpisaliśmy sobie taki wymóg do Statutu – i teraz sami możemy go zmienić.

Dla porównania: w Radzie Nadzorczej wymóg członkostwa w spółdzielni wynika WPROST z ustawy – art. 45 § 2 Prawa spółdzielczego. Tam zmienić tego nie możemy. W Zarządzie – możemy, bo ustawa nam na to pozwala.

3. Mechanizm kontrolny mieszkańcy → Rada Nadzorcza → Zarząd nie słabnie – wręcz przeciwnie.

Niektórzy mogą pomyśleć: „skoro Zarząd nie musi być z naszej Spółdzielni, to znaczy, że tracimy nad nim kontrolę”. To nieprawda i warto wyjaśnić dlaczego:

- Walne Zgromadzenie (czyli wszyscy członkowie) nadal wybiera i odwołuje Zarząd – tajnie. Jak źle pracuje – odwołujemy.
- Walne Zgromadzenie nadal udziela albo nie udziela absolutorium. Brak absolutorium = możliwość natychmiastowego odwołania (§ 13 ust. 14 pkt 2 Statutu, art. 49 § 4 Prawa spółdzielczego).
- Rada Nadzorcza nadal sprawuje pełną kontrolę i nadzór: bada sprawozdania, ocenia pracę Zarządu, rozpatruje skargi mieszkańców, może uchylać uchwały Zarządu sprzeczne z prawem lub Statutem (§ 16 pkt 15). Rada Nadzorcza – wybierana wyłącznie spośród członków Spółdzielni – wybiera ze składu Zarządu Prezesa i Wiceprezesa, a także może ich z tych funkcji odwołać.
- Każdy członek nadal ma prawo żądać wglądu w dokumenty (§ 6 ust. 2 pkt 4), zgłaszać wnioski, zaskarżać uchwały do sądu.

Uchwała Nr .../2026

Walnego Zgromadzenia
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”
z dnia 2026 r.

w sprawie wprowadzenia wyłącznego uprawnienia Walnego Zgromadzenia do akceptacji warunków zatrudnienia i wynagrodzenia członków Zarządu

Na podstawie art. 12a § 1 w związku z art. 38 § 1 pkt 10 i § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593 ze zm.) oraz § 13 ust. 14 pkt 9 Statutu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”, Walne Zgromadzenie postanawia, co następuje:

§ 1.

W Statucie Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”, uchwalonym Uchwałą Nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 20 czerwca 2018 r., wprowadza się następujące zmiany:

- w § 13 ust. 14 (kompetencje wyłączne Walnego Zgromadzenia) dodaje się punkt 12 w brzmieniu:

„12) uchwalanie zasad wynagradzania członków Zarządu, w tym wysokości wynagrodzenia zasadniczego, nagród, premii, odpraw oraz wszelkich innych świadczeń pieniężnych i niepieniężnych związanych z pełnieniem funkcji członka Zarządu, oraz akceptacja indywidualnych warunków zatrudnienia każdego członka Zarządu przed zawarciem lub zmianą umowy.”

- w § 16 ust. 1 pkt 10 (zakres działania Rady Nadzorczej) otrzymuje brzmienie:

*„10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach – **wyłącznie w granicach zasad i warunków uprzednio zaakceptowanych przez Walne Zgromadzenie zgodnie z § 13 ust. 14 pkt 12 Statutu**; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch Członków Rady przez nią upoważnionych;”*

- w § 17 ust. 8 (Zarząd) otrzymuje brzmienie:

*„8. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza zawiera stosowne umowy dotyczące zatrudnienia i wynagrodzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, **wyłącznie na warunkach uprzednio zaakceptowanych przez Walne Zgromadzenie w drodze uchwały**. Zmiana wynagrodzenia, przyznanie nagrody, premii, odprawy lub innego świadczenia wymaga uprzedniej zgody Walnego Zgromadzenia. Czynności dokonane z naruszeniem niniejszego ustępu są nieważne.”*

§ 2.

- Do czasu uchwalenia przez Walne Zgromadzenie zasad wynagradzania, o których mowa w § 13 ust. 14 pkt 12 Statutu w brzmieniu nadanym niniejszą uchwałą, obowiązują dotychczasowe warunki zatrudnienia członków Zarządu wynikające z umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

- .8
- Rada Nadzorcza przedstawi Walnemu Zgromadzeniu projekt zasad wynagradzania członków Zarządu na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.
 - Po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały Rada Nadzorcza nie może przyznawać członkom Zarządu nagród, premii, odpraw ani innych świadczeń poza wynagrodzeniem wynikającym z obowiązującej umowy, bez uprzedniej zgody Walnego Zgromadzenia.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem zarejestrowania zmian Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym, z mocą obowiązującą od dnia podjęcia w zakresie § 2 ust. 3 niniejszej uchwały.

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Propozycja 3

Propozycja 3 – UZASADNIENIE

O co tu chodzi?

Dziś wynagrodzenie i nagrody dla Zarządu naszej Spółdzielni ustala sama Rada Nadzorcza. Mieszkańcy nie mają nad tym żadnej bezpośredniej kontroli. Dowiadują się o decyzjach po fakcie – jeśli w ogóle. To my, członkowie Spółdzielni, płacimy te pensje i nagrody z opłat eksploatacyjnych, ale nie mamy nic do powiedzenia w sprawie ich wysokości.

Proponowana zmiana Statutu wprowadza prostą zasadę: Rada Nadzorcza nadal podpisuje umowy z Zarządem (tak nakazuje ustawa), ALE może to robić tylko na warunkach, które wcześniej zaakceptujemy my – mieszkańcy – na Walnym Zgromadzeniu. To my będziemy ustalać widełki płac, zasady premiowania i to, czy w ogóle można przyznać nagrodę.

Konkretny przykład: 2000 zł nagrody dla [REDAKTOWANE]

W czerwcu 2024 roku, Rada Nadzorcza przyznała [REDAKTOWANE] nagrodę w wysokości [REDAKTOWANE] zł¹. To pieniądze pochodzące w prostej linii z kieszeni mieszkańców. Spółdzielnia nie miała żadnego prawnego obowiązku wypłaty takiej kwoty – była to decyzja uznaniowa Rady Nadzorczej.

Zadajmy sobie kilka pytań:

- Czy ktokolwiek z mieszkańców zapytał nas, czy chcemy ponieść taki wydatek?
- Czy uzasadnienie tej nagrody zostało przedstawione mieszkańcom przed jej przyznaniem?
- Ile takich „uznaniowych” wypłat zdarzyło się w ostatnich latach, o których nie wiemy?

2000 zł to – w przeliczeniu – kilka miesięcy opłat dziesiątek rodzin. To pieniądze, które mogły pójść na remont, na obniżenie opłat, na rezerwę finansową Spółdzielni.

Co konkretnie się zmieni po przyjęciu uchwały

Zasady płacenia ustala Walne Zgromadzenie.

Wprowadzamy jasne zasady – widełki wynagrodzeń, jasne kryteria przyznawania premii (np. „premia tylko gdy Spółdzielnia osiągnie konkretny wynik finansowy”), maksymalne kwoty odpraw. Rada Nadzorcza nie może wyjść poza te zasady.

Każda nagroda i premia wymaga naszej zgody.

Jeżeli ktoś w Zarządzie ma dostać nagrodę uznaniową lub premię specjalną, najpierw Walne Zgromadzenie musi powiedzieć „tak”. Bez naszej uchwały – żadnych nagród. Koniec z sytuacjami, w których dowiadujemy się o wypłatach po fakcie.

Rada Nadzorcza zachowuje swoją rolę – ale w wyznaczonych ramach.

Rada Nadzorcza nadal podpisuje umowy z Zarządem (tego wymaga art. 46 § 1 pkt 8 Prawa spółdzielczego). Nie odbieramy jej tej kompetencji. Wprowadzamy natomiast warunek: Rada może się poruszać tylko w granicach, które my wyznaczymy. To zwykły mechanizm kontrolny – znany z każdej dobrze zorganizowanej firmy czy instytucji.

Skutek finansowy: oszczędności dla mieszkańców.

Jeśli Spółdzielnia ma nadwyżkę, to zgodnie z § 11 ust. 10 Statutu zmniejsza ona koszty eksploatacji w roku następnym. Czyli niższe opłaty albo więcej środków na fundusz remontowy.

¹ Uchwała Rady Nadzorczej nr 06/2024 z dnia 25 czerwca 2024 roku.

Uchwała Nr .../2026

**Walnego Zgromadzenia
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”
z dnia 2026 r.**

w sprawie obowiązku publikacji uchwał Zarządu i Rady Nadzorczej oraz protokołów z ich posiedzeń na stronie internetowej Spółdzielni

Na podstawie art. 8¹ ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 ze zm.) oraz § 6 ust. 2 pkt 4 i § 13 ust. 14 Statutu, Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do publikowania na stronie internetowej Spółdzielni, w części dostępnej po zalogowaniu dla członków Spółdzielni:

- wszystkich uchwał Zarządu,
- wszystkich uchwał Rady Nadzorczej,
- protokołów z posiedzeń Zarządu i Rady Nadzorczej

– w terminie 7 dni od dnia ich podjęcia lub sporządzenia.

§ 2.

Publikacja dokumentów, o których mowa w § 1, obejmuje pełną treść uchwał oraz protokołów, wraz z załącznikami. W zakresie ochrony danych osobowych należy stosować anonimizację zamiast odmowy udostępniania dokumentów.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Propozycja 4

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Propozycja 4 – UZASADNIENIE

O co tu chodzi?

Chodzi o to, żeby każdy członek Spółdzielni mógł — bez wychodzenia z domu, bez pisania pism do Zarządu i bez czekania — wejść na stronę internetową Spółdzielni, załogować się i zobaczyć, jakie decyzje podejmują w jego imieniu Zarząd i Rada Nadzorcza. Po prostu: co uchwalili, co zapisali w protokole z posiedzenia, kiedy i dlaczego. Uchwała mówi, że ma się to dzieć w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały albo sporządzenia protokołu, i że dotyczy to wszystkich kolejnych dokumentów tego typu.

Taki obowiązek nakłada na każdą spółdzielnię mieszkaniową ustawa, konkretnie art. 8¹ ust. 3 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten brzmi wprost: statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, protokoły lustracji oraz roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni. Ten przepis obowiązuje od 31 lipca 2007 r. — czyli od ponad 18 lat. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 15 lipca 2009 r. (sygn. K 64/07) potwierdził, że jest on zgodny z Konstytucją, i wyjaśnił, że dostęp ma być zapewniony członkom spółdzielni (np. przez logowanie hasłem) — i właśnie dlatego mowa jest o „części po załogowaniu”.

Także nasz Statut, w § 6 ust. 2 pkt 4, daje członkowi prawo „zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami organów Spółdzielni”. A organami Spółdzielni — zgodnie z § 12 ust. 1 Statutu — są Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd. Czyli i Zarząd, i Rada Nadzorcza są wymienieni wprost.

Dziś wygląda to tak, że żeby zobaczyć uchwałę Zarządu albo protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej, trzeba złożyć pisemny wniosek, czekać do 7 dni na wyznaczenie terminu, przyjść do biura, przeglądać dokument na miejscu, robić ręczne notatki. To skutecznie zniechęca do kontroli. Uchwała ma to zmienić — żeby wgląd w decyzje dotyczące naszych pieniędzy był taki, jaki przewiduje ustawa: wygodny i szybki. Uchwała nie zmusza nikogo do ujawniania danych osobowych ani innych prawnie chronionych tajemnic — § 2 wprost to wyłącza.

Konkretny przykład — nagroda dla odchodzącej Pani prezes

Pani prezes kończy pracę w Spółdzielni i odchodzi. Rada Nadzorcza, która zgodnie z § 17 ust. 8 Statutu zawiera z członkami Zarządu umowy dotyczące zatrudnienia i wynagrodzenia, podejmuje uchwałę o przyznaniu jej nagrody — np. odprawy w wysokości kilku miesięcznych pensji albo premii za „wieloletnią pracę”. To są pieniądze Spółdzielni, czyli w praktyce — pieniądze z twoich opłat eksploatacyjnych.

Dziś o takiej nagrodzie dowiesz się dopiero przy okazji rocznego sprawozdania finansowego — czyli pół roku, a czasem rok później, gdy pieniądze już dawno zostały wypłacone i nic nie da się z tym zrobić. A i wtedy pewnie nie zobaczysz tego wprost: kwota rozplynie się w pozycji „wynagrodzenia osobowe” albo „pozostałe koszty zarządu”.

Po wprowadzeniu naszej uchwały działa to inaczej: w ciągu 7 dni od podjęcia decyzji uchwała Rady Nadzorczej w sprawie nagrody trafia na stronę. Wchodzisz, czytasz, widzisz konkretną kwotę i konkretne uzasadnienie. Możesz ocenić sam: czy nagroda jest adekwatna do wyników?

12
Uchwała Nr .../2026

Walnego Zgromadzenia
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”
z dnia 2026 r.

w sprawie ograniczenia kompetencji Zarządu w zakresie zaciągania zobowiązań

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 7 Prawa spółdzielczego (oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć), Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1.

Zarząd Spółdzielni nie jest uprawniony do zaciągania zobowiązań, których wartość przekracza równowartość 1 000 000 (milion) złotych lub równowartość tej kwoty w innej walucie (według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień zaciągnięcia zobowiązania), bez uprzedniej, odrębnej uchwały Walnego Zgromadzenia wyrażającej zgodę na zaciągnięcie takiego zobowiązania.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Propozycja 5

Propozycja 5 – UZASADNIENIE

O co tu chodzi

Zgodnie z art. 38 § 1 pkt 7 Prawa spółdzielczego to Walne Zgromadzenie ma wyłączne prawo określać najwyższą sumę zobowiązań, jaką może zaciągnąć Spółdzielnia. Tej kompetencji nie da się przekazać Zarządowi ani Radzie Nadzorczej. Niniejsza uchwała wykonuje tę kompetencję i ustala próg na poziomie 1 000 000 zł.

Dlaczego to jest w naszym interesie

1. Pilnujemy wspólnych pieniędzy.

Nasza Spółdzielnia jest mała – około 280 członków. Jednorazowe zobowiązanie na poziomie kilkuset tysięcy złotych potrafi odczuwalnie wpłynąć na płynność finansową albo wymusić podwyżkę opłat. Decyzja o takim wydatku nie powinna zapadać w wąskim gronie Zarządu – powinna być świadomą decyzją mieszkańców, którzy ten wydatek finansują z własnych opłat.

2. Mniej ryzyka „zagrania w ciemno”.

Próg 1 000 000 zł pozwala Zarządowi swobodnie zarządzać bieżącą działalnością – umowami serwisowymi, drobnymi remontami, zwykłymi zakupami. Dopiero zobowiązania wyraźnie przekraczające bieżącą skalę spraw wymagają zgody Walnego. To rozsądny kompromis pomiędzy sprawnością działania a ochroną majątku Spółdzielni.

3. Zwiększamy realny nadzór mieszkańców i Rady Nadzorczej.

Każda umowa powyżej progu wymaga publicznej dyskusji i głosowania. Rada Nadzorcza, której zadaniem jest kontrola Zarządu (§ 15 ust. 1 i § 16 Statutu), uzyska automatyczny moment kontroli: nie da się zaciągnąć dużego zobowiązania bez przejrzystej procedury.

4. Próg jest dostosowany do skali Spółdzielni.

400 000 zł to kwota istotna dla Spółdzielni naszej wielkości – odpowiada miesiącom opłat eksploatacyjnych większości lokali. Próg wyższy mógłby pozbawić uchwałę praktycznego znaczenia; próg niższy mógłby paraliżować bieżące działania Zarządu.

Co się NIE zmienia

Nie zmienia się zakres bieżących, codziennych decyzji Zarządu. Zarząd nadal może podejmować decyzje w sprawach drobniejszych – w tym przedłużać lub modyfikować już istniejące umowy o łącznej wartości poniżej progu. Uchwała dotyczy nowo zaciąganych zobowiązań przekraczających próg.

14

Uchwała Nr .../2026

Walnego Zgromadzenia
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”
z dnia 2026 r.

w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni w zakresie konieczności uzyskania uprzedniej zgody
Walnego Zgromadzenia na czynności przekraczające zwykły zarząd

Na podstawie art. 12a § 1 oraz art. 38 § 1 pkt 10 i § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593 ze zm.), Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1.

W § 18 Statutu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski” dodaje się ust. 3 w brzmieniu:
„3. Zarząd Spółdzielni nie jest uprawniony do samodzielnego dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd. Do czynności przekraczających zwykły zarząd należą w szczególności: zawieranie umów, w wyniku których Spółdzielnia podejmie zobowiązanie finansowe przekraczające kwotę 1 000 000 (milion) złotych lub poniesie koszty w tej wysokości. Dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd wymaga uprzedniej zgody Walnego Zgromadzenia wyrażonej w formie uchwały oraz udzielenia Zarządowi stosownego pełnomocnictwa, o ile jest ono wymagane przez przepisy prawa.”

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem zarejestrowania zmiany Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Propozycja 6

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Propozycja 6 – UZASADNIENIE

O co tu chodzi

W spółdzielni mieszkaniowej istnieją dwa rodzaje czynności: zwykły zarząd (codzienne, rutynowe sprawy, np. drobne naprawy, regulowanie rachunków, zwykłe umowy serwisowe) oraz czynności przekraczające zwykły zarząd (decyzje istotne dla majątku i kierunku działania Spółdzielni – duże remonty, kredyty, sprzedaż nieruchomości, zaciąganie poważnych zobowiązań).

Dziś Statut nie definiuje wprost tej granicy. To rodzi spory: Zarząd może traktować bardzo poważne sprawy jako „bieżące” i decydować samodzielnie, mimo że dotyczą one istotnej części majątku Spółdzielni.

Uchwała wprowadza prostą i czytelną regułę: każda umowa, w wyniku której Spółdzielnia zaciągnie zobowiązanie powyżej 1 000 000 zł, automatycznie traktowana jest jako czynność przekraczająca zwykły zarząd – i wymaga uprzedniej zgody Walnego Zgromadzenia. Definicja jest otwarta („w szczególności”), więc obejmuje także inne, niewymienione tu wprost przypadki przekroczenia zwykłego zarządu.

Dlaczego to jest w Twoim interesie

1. Statutowa, trwała ochrona majątku Spółdzielni.

Uchwała nr 5 wprowadza ten sam próg w formie zwykłej uchwały, ale niniejsza uchwała wpisuje go do Statutu – aktu nadrzędnego w Spółdzielni. Trudniej go obejść, łatwiej egzekwować.

2. Czytelny podział kompetencji.

Każdy – Zarząd, Rada Nadzorcza, członkowie – wie z góry, kiedy decyzja zapada w Zarządzie, a kiedy musi przejść przez Walne Zgromadzenie. Koniec z dyskusjami „czy to jeszcze zwykły zarząd, czy już nie”.

3. Lepszy mechanizm kontrolny członkowie → RN → Zarząd.

Czynność dokonana z naruszeniem Statutu może być uchylona przez Radę Nadzorczą (§ 16 ust. 1 pkt 15 Statutu) lub być przedmiotem powództwa o stwierdzenie nieważności (zob. art. 42 Prawa spółdzielczego). Wpisanie progu do Statutu daje członkom realne narzędzie ochrony.

Co się NIE zmienia

Nie zmieniamy katalogu spraw, którymi zajmuje się Zarząd na co dzień (§ 18 ust. 1 Statutu). Codzienna gospodarka, umowy o niewielkiej wartości, sprawy organizacyjne – wszystko to pozostaje w gestii Zarządu. Zmieniamy tylko jedną rzecz: dla bardzo dużych decyzji potrzebna jest zgoda mieszkańców.

Uchwała Nr .../2026

**Walnego Zgromadzenia
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”
z dnia 2026 r.**

**w sprawie zasad finansowania remontu oranżerii w budynku Spółdzielni przy ul.
Sobieskiego 104**

Na podstawie art. 4 ust. 1, ust. 2 i ust. 4¹ oraz art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 ze zm.), w związku z Regulaminem Funduszu Remontowego (uchwała Rady Nadzorczej Nr 52/2013 z dnia 28 maja 2013 r.), Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1.

Remont oranżerii w budynku Spółdzielni przy ul. Sobieskiego 104 finansowany jest w sposób spójny z Załącznikiem do Regulaminu Funduszu Remontowego (uchwała RN Nr 52/2013 z dnia 28 maja 2013 r.) – „Interpretacja powierzchni wspólnych w PSM Sobieski zgodna z orzecznictwem sądowym”, to znaczy:

- za części wspólne uznaje się elementy konstrukcji „oranżerii”, w których osadzone są okna,
- części wspólnych nie stanowią okna, choć są osadzone w elementach konstrukcyjnych.

§ 2.

W przypadku, gdy właściciele lokali zechcą polepszyć jakiegokolwiek parametry elementów związanych z remontem (w szczególności parametry techniczne okien lub innych elementów lokalu), ulepszenie to finansowane jest w całości przez tych właścicieli.

§ 3.

Ewentualne szkody powstałe w wyniku remontu są rekompensowane wyłącznie w odniesieniu do części wspólnych (w szczególności balkonów). Spółdzielnia nie rekompensuje szkód powstałych w częściach lokali, które nie są oddzielone od balkonu ścianą konstrukcyjną.

§ 4.

Wybór wykonawcy remontu odbywa się w oparciu o zasady konkurencji – zgodnie z Regulaminem Wyboru Wykonawców (załącznik do uchwały RN Nr 48/2012). Zarząd jest zobowiązany do uzyskania nie mniej niż dwóch ostatecznych, porównywalnych ofert.

§ 5.

Każdy inny schemat finansowania remontu wymaga uprzedniej zgody Walnego Zgromadzenia.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Propozycja 7

.....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Propozycja 7 – UZASADNIENIE

O co tu chodzi?

W naszym budynku przy ul. Sobieskiego 104 zaplanowany jest remont oranżerii. Pojawiło się pytanie, kto za co ma zapłacić. Sprawa jest poważna, bo mieszka u nas sporo osób, które żadnej oranżerii nie mają i nigdy z niej nie skorzystają — a mimo to mogłyby zostać zmuszone, żeby się dorzucić do remontu sąsiadów.

Dlatego proponujemy uchwałę, która ustala jasny i sprawiedliwy podział kosztów. Mówi ona w skrócie tak:

- Spółdzielnia płaci tylko za to, co jest częścią wspólną budynku — czyli za konstrukcję, do której przymocowane są okna oranżerii (płytę balkonową, słupki, ścianę zewnętrzną).
- Same okna płaci właściciel — bo okna służą tylko jemu, są jego własnością i wymienia je dla siebie, nie dla wszystkich sąsiadów.
- Jeśli ktoś chce mieć lepsze okna, niż były wcześniej (np. cieplejsze, droższe, z dodatkowymi funkcjami) — dopłaca z własnej kieszeni różnicę.
- Spółdzielnia naprawi tylko szkody w częściach wspólnych (czyli w balkonie). Jeśli komuś remont uszkodzi coś w mieszkaniu, gdzie nie ma ściany oddzielającej balkon od pokoju — to nie jest już sprawa wszystkich mieszkańców, tylko tej osoby, która w tym lokalu mieszka.
- Każde inne rozwiązanie wymaga osobnej zgody Walnego Zgromadzenia.

Podstawa: Regulamin Funduszu Remontowego

Powyższe rozróżnienie nie jest naszym wymysłem – to jest treść Załącznika do Regulaminu Funduszu Remontowego (uchwała RN Nr 52/2013 z dnia 28 maja 2013 r.), który definiuje, co w naszej Spółdzielni stanowi część wspólną budynku, a co jest własnością właściciela lokalu. W szczególności pkt 6 i pkt 7 Załącznika wprost stwierdzają: „Ściana zewnętrzna budynku jest jego elementem konstrukcyjnym, zatem stanowi część nieruchomości wspólnej. Elementem konstrukcyjnym nie są jednak okna, chociaż osadzone są w ścianie [...]. Okna i drzwi, jeżeli służą wyłącznie do użytku właścicieli danego lokalu, stanowią część tego lokalu”.

Podstawa ustawowa: odrębność funduszu remontowego dla każdej nieruchomości

Uwaga: ta uchwała dotyczy wyłącznie mieszkańców budynku przy Sobieskiego 104. Nie wpływa na nikogo z innych nieruchomości Spółdzielni. Wynika to wprost z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który nakłada na Zarząd obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia funduszu remontowego, oraz z art. 6 ust. 3 ustawy określającego źródła zasilania funduszu. Środki funduszu remontowego nie są wspólne między nieruchomościami i nie można ich „mieszać” – każdy budynek finansuje swój remont ze swojej części funduszu.

Uczciwy mechanizm konkurencji ofert

Wybór wykonawcy musi odbywać się w oparciu o zasady konkurencji – Zarząd ma uzyskać co najmniej dwie porównywalne, ostateczne oferty (zgodnie z Regulaminem Wyboru Wykonawców – załącznik do uchwały RN Nr 48/2012). Dzięki temu mieszkańcy mają pewność, że cena za roboty jest rynkowa, a nie wynegocjowana przez znajomości.

→ Projekcja finansowana obu wariantów i kosztu kredytu ←

Uchwała Nr .../2026

Walnego Zgromadzenia Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski” z dnia 2026 r.

w sprawie kierunku działania Rady Nadzorczej i Zarządu w przedmiocie zasad ustalania opłat z tytułu kosztów ochrony świadczonej w obrębie zasobów Spółdzielni

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 1 oraz art. 42 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593 ze zm.), w związku z art. 1 ust. 1¹, art. 2 ust. 3, art. 4 ust. 1, ust. 2, ust. 4 oraz ust. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 ze zm.), a także na podstawie § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 pkt 4, § 10 ust. 6, § 11, § 13 ust. 14 pkt 1 oraz § 16 pkt 11 Statutu, Walne Zgromadzenie postanawia, co następuje:

§ 1. Zasada

1. Dotychczasowe zasady rozliczania kosztów ochrony świadczonej w obrębie zasobów Spółdzielni stosuje się nadal, z zastrzeżeniem zasady określonej w ust. 2.
2. Opłata z tytułu kosztów ochrony obciążająca dom jednorodzinny (segment) nie może być niższa od opłaty z tego tytułu obciążającej lokal mieszkalny o największej powierzchni użytkowej w zasobach Spółdzielni, ustalonej zgodnie z dotychczasowymi zasadami.

§ 2. Polecenie wykonawcze

1. Zarząd, w terminie 30 dni od dnia podjęcia niniejszej uchwały, przedkłada Radzie Nadzorczej: a) wskazanie lokalu mieszkalnego o największej powierzchni użytkowej w zasobach Spółdzielni oraz wyliczenie obciążającej go opłaty z tytułu kosztów ochrony, b) projekt dostosowania szczegółowych zasad rozliczania kosztów ochrony do zasady określonej w § 1 ust. 2, c) projekt aneksów do umów, o których mowa w § 10 ust. 6 Statutu.
2. Rada Nadzorcza, w terminie 30 dni od otrzymania materiałów wskazanych w ust. 1, uchwała – w wykonaniu kompetencji z § 16 pkt 11 Statutu – odpowiednie zmiany w szczegółowych zasadach rozliczania kosztów ochrony.
3. Zarząd wdraża zmienioną wysokość opłat z zachowaniem terminu wynikającego z art. 4 ust. 7 ustawy o sm oraz § 11 ust. 7 Statutu (co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego).
4. Zarząd niezwłocznie po wejściu w życie nowych zasad podejmuje czynności zmierzające do podpisania aneksów do umów wymienionych w § 10 ust. 6 Statutu. W razie odmowy podpisania aneksu Zarząd informuje Radę Nadzorczą i przedstawia rekomendację co do dalszego postępowania.

§ 3. Mechanizm kontrolny

1. Zarząd przedstawia Walnemu Zgromadzeniu, na najbliższym jego posiedzeniu po wejściu w życie nowych zasad, pisemne sprawozdanie z wykonania niniejszej uchwały, zawierające w szczególności: a) wysokość najwyższej opłaty obciążającej lokal mieszkalny z tytułu kosztów ochrony oraz wysokość opłaty obciążającej dom jednorodzinny (segment), z porównaniem stanu sprzed i po wejściu uchwały w życie, b) wykaz aneksów do umów z § 10 ust. 6 Statutu wraz z datą zawarcia lub – w razie braku zawarcia – wskazanie przyczyn i stanu sprawy.
2. Sprawozdanie Rady Nadzorczej składane Walnemu Zgromadzeniu (§ 16 pkt 9 Statutu) za rok, w którym podjęto niniejszą uchwałę, zawiera odrębną część poświęconą jej wykonaniu.

- 17
3. Każdy członek ma prawo wglądu do dokumentów związanych z wykonaniem niniejszej uchwały, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 4 i pkt 8 Statutu.

§ 4. Wykonanie i wejście w życie

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi i Radzie Nadzorczej, każdemu w zakresie jego kompetencji.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
3. Uchwała wiąże organy Spółdzielni zgodnie z art. 42 § 1 Prawa spółdzielczego.

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Propozycja 8 – UZASADNIENIE

Czego dotyczy uchwała

Wszyscy mieszkańcy osiedla — zarówno mieszkańcy lokali w blokach, jak i właściciele domków (segmentów) — korzystają z ochrony osiedla. Każdy płaci za nią comiesięczną opłatę.

Mieszkania płacą za ochronę według powierzchni. Im większe mieszkanie, tym wyższa opłata.

Domki płacą ryczałtem, czyli jedną stałą kwotą. Wysokość tej kwoty nie zależy od powierzchni domku.

Jak to wygląda dzisiaj

Ryczałt, który obecnie płaci każdy domek, odpowiada opłacie, jaką płaciłoby za ochronę mieszkanie o powierzchni około 90 m².

Wszystkie domki w naszej Spółdzielni są większe niż 90 m².

Wszystkie mieszkania większe niż 90 m² płacą za ochronę więcej niż domek. Oznacza to, że właściciel mieszkania o powierzchni 100 m² wnosi co miesiąc za ochronę wyższą opłatę niż właściciel domku, który ma na przykład 200 m² powierzchni.

Co uchwała zmienia

Uchwała wprowadza jedną zasadę: ryczałt płacony przez domek nie może być niższy niż opłata za ochronę największego mieszkania w Spółdzielni.

Po wejściu uchwały w życie:

- mieszkania płacą za ochronę tak jak dotychczas — nic się dla nich nie zmienia,
- ryczałt płacony przez domki zostaje podniesiony do poziomu opłaty obciążającej największe mieszkanie,
- żaden właściciel domku nie płaci mniej niż jakikolwiek właściciel mieszkania.

Dlaczego taki wariant, a nie inny

Można było rozwiązać tę sprawę inaczej — na przykład znieść ryczałt i naliczać domkom opłatę za każdy metr ich powierzchni, tak jak mieszkańcom. Wtedy domki płaciłyby znacznie więcej niż dzisiaj.

Mieszkańcy uznają, że obecna ochrona osiedla jest ważna i chcą ją zachować w istniejącym kształcie. Uchwała w tej formie na to pozwala — nie zmienia całego systemu, a tylko poprawia w nim jeden punkt, który mieszkańcy uznają za niesprawiedliwy.

Domki nadal płacą ryczałtem. Mieszkania nadal płacą według powierzchni. Zmienia się jedynie wysokość ryczałtu — tak, aby nikt z mieszkania nie płacił więcej niż ktokolwiek z domku.