

**Uchwała nr 9/2026**  
**Walnego Zgromadzenia Członków**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie**  
**z dnia 25 czerwca 2026 roku**

**w sprawie: zmiany statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie („Walne Zgromadzenie”) na podstawie § 16 ust. 10 pkt 10 Statutu Spółdzielni uchwała, co następuje:

**§ 1**

Walne Zgromadzenie postanawia dokonać następującej zmiany Statutu:

1) **§ 5 ust. 3 i 5 Statutu** otrzymują brzmienie:

3. *Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.*
5. *O przyjęciu właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w terminie jednego miesiąca od daty złożenia Deklaracji Członkowskiej.*

2) **§ 7 Statutu** otrzymuje brzmienie:

**§ 7**

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) *prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,*
- 2) *prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni,*
- 3) *czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,*
- 4) *prawo otrzymania odpisu i kopii dokumentów zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,*
- 5) *prawo udziału w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia,*
- 6) *prawo odwołania się od uchwał w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią w sposób przewidziany w Statucie,*
- 7) *prawo do korzystania ze wszelkich świadczeń w zakresie prowadzonej działalności przez Spółdzielnię,*
- 8) *prawo zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami.*

3) **§ 8 Statutu** otrzymuje brzmienie:

**§ 8**

Członek obowiązany jest:

- 1) niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych takich jak imię, nazwisko, adres do doręczeń oraz liczba osób wspólnie zamieszkujących w lokalu,
- 2) terminowo uiszczać opłaty przypadające na przysługujący mu lokal określone wg stawek i zasad obowiązujących w Spółdzielni,
- 3) wykorzystywać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i uzgodnionym ze Spółdzielnią sposobem wykorzystania oraz utrzymywać go w należyтым stanie,
- 4) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób określony w Regulaminie porządkowym Spółdzielni, w szczególności w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 5) na żądanie Spółdzielni udostępniać upoważnionym osobom zajmowany lokal w przypadkach przewidzianych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych przepisach prawa, w szczególności w razie potrzeby usunięcia awarii i przeprowadzenia wymaganych przeglądów,
- 6) jeżeli wystąpią straty, uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni wg zasad określonych przez Walne Zgromadzenie,
- 7) w przypadku dłuższego przebywania poza lokalem powiadomić Zarząd o adresie do korespondencji lub podać adres kontaktowy upoważnionej osoby,
- 8) dbać o dobro Spółdzielni, poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie,
- 9) stosować się do innych postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni.

4) **§ 9 ust. 1 Statutu** otrzymuje brzmienie:

#### **§ 9**

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym Członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie od uchwały organu Spółdzielni do innego organu zgodnie z poniższymi postanowieniami w następujących sprawach:

- a) odmowy przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków,
- b) określania wysokości opłat zależnych, o których mowa w § 21 Statutu,
- c) odmowy udostępnienia do wglądu lub wydania kopii dokumentów Spółdzielni, do których dostępu Członek jest uprawniony na podstawie przepisów prawa lub Statutu,
- d) odmowy wyrażenia zgody na przeprowadzenie prac remontowych, modernizacyjnych lub przeróbek w lokalu Członka,

5) **W § 9 Statutu** dotychczasowe ustępy od 1 do 9 **otrzymują odpowiednio oznaczenie od 2 do 10.**

6) **W § 10 Statutu ust. 1 i 5** otrzymują brzmienie:

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków zasadach rachunku ekonomicznego przy zachowaniu obowiązujących przepisów.

5. Członkowie oraz właściciele lokali niebędący członkami, osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz najemcy w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty wynikające z obowiązujących przepisów.

7) **W § 11 Statutu dodaje się ust. 3** o brzmieniu:

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

8) **§ 15 ust. 5 Statutu** otrzymuje brzmienie:

5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni wraz ze zwołaniem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

9) **§ 16 Statutu** otrzymuje brzmienie:

#### **§ 16**

Spółdzielnia zarządza powierzonymi jej z mocy ustawy zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabytym na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni.

10) **W § 18 Statutu ust. 1 i 4** otrzymują brzmienie:

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
4. Umowy zawarte przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

11) **§ 19 ust. 1 Statutu** otrzymuje brzmienie:

1. Indywidualna przebudowa lokalu lub modernizacja instalacji w lokalu są dopuszczalne po złożeniu w Spółdzielni podania wraz ze stosowną dokumentacją i po uzyskaniu w odpowiedzi pisemnej zgody Zarządu.

12) § 20 Statutu otrzymuje brzmienie:

### § 20

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do napraw i wymiany instalacji budynkowej wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania, z wyłączeniem instalacji wewnątrzlokalowych.
2. Naprawy lokali obciążają osoby uprawnione do tych lokali. Jako szczególne obowiązki osoby uprawnionej do lokalu uznaje się:
  - 1) bieżącą konserwację lokalu,
  - 2) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 3) wymianę i naprawę okien i drzwi,
  - 4) wymianę i naprawę urządzeń techniczno-sanitarnych, kuchennych i grzewczych,
  - 5) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie niedrożności,
  - 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 7) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Naprawy i wymiany określony w ust. 2 obciążają osobę uprawnioną do lokalu niezależnie od opłat za używanie lokalu.
4. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub częściach wspólnych nieruchomości powstałych z winy osoby uprawnionej do lokalu lub osób z nią zamieszkających obciążają osobę uprawnioną do lokalu.
5. Naprawy i wymiany w częściach wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

13) § 21 ust. 11 i 17 Statutu otrzymuje brzmienie:

11. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie począwszy od dnia wymagalności opłat.

17. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni jest ona obowiązana zawiadomić właścicieli lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie później niż ostatniego dnia miesiąca, poprzedzającego o 3 miesiące ten miesiąc, od którego obowiązywała będzie nowa wysokość opłaty. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić właścicieli lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

**18. W § 24 Statutu dodaje się ust. 3 o brzmieniu:**

- 3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów „za”, przy czym ilość wybranych osób nie może przekraczać ilości miejsc wakujących w składzie danego organu.*

**19. § 27 ust. 1 Statutu otrzymuje brzmienie:**

- 1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca roku następującego po upływie roku obrachunkowego.*

**20. W § 28 Statutu dodaje się ustępy 3-9 o brzmieniu:**

- 3. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.*
- 4. Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:  
1) osoba bliska członka,  
2) adwokat lub radca prawny;  
3) inny członek tej samej Spółdzielni.*
- 5. Przez osobę bliską, o której mowa w ust. 4 pkt. 1 powyżej rozumie się: zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną.*
- 6. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27<sup>3a</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 4 pkt. 1 powyżej. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”.*
- 7. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 6 powyżej, jest nieważne.*
- 8. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia Spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka - również oświadczenia, o którym mowa w ust. 6 powyżej, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia.*
- 9. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.*

**21. § 27 ust. 4, 5 i 6 Statutu otrzymują brzmienie:**

- 4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, za wyjątkiem określonym w ust. 6 niniejszego paragrafu. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli za Uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu nad daną uchwałą, za wyjątkiem określonym w ust. 5 niniejszego paragrafu.*

5. Uchwały zapadają większością głosów określoną w ust. 4 niniejszego paragrafu z wyjątkiem spraw w przedmiocie:
- 1) likwidacji Spółdzielni - większością 3/4 głosów, zapadłych na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni,
  - 2) zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni - większością 2/3 głosów,
  - 3) odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium – większością 2/3 głosów.
6. W sprawach zbycia nieruchomości, likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za nią opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Zgromadzeniu, przy czym do podjęcia uchwały konieczne jest aby obecnych było co najmniej 30% wszystkich członków uprawnionych do głosowania.

22. **§ 30 ust. 10 Statutu** otrzymuje brzmienie:

10. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni przed rozpoczęciem głosowania. Zgłoszenie powinno zawierać:
- 1) imię i nazwisko kandydata,
  - 2) krótkie uzasadnienie kandydatury,
  - 3) oświadczenie kandydata, że zgadza się na kandydowanie,
  - 4) oświadczenie kandydata, czy posiada zadłużenie wobec Spółdzielni.

23. **§ 33 ust. 2 Statutu** otrzymuje brzmienie:

2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

24. **§ 34 ust. 1 Statutu** otrzymuje brzmienie:

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady Nadzorczej, na którą został wybrany.

25. **§ 35 ust. 1 pkt 3 Statutu** otrzymuje brzmienie:

3. uchwalanie Rocznych Planów Gospodarczych Spółdzielni zgodnych z kierunkami rozwoju uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie,

## § 2

Uchwała się tekst jednolity Statutu Spółdzielni uwzględniający zmiany określone w § 1 niniejszej uchwały i stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

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

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

<b>Wynik głosowania</b>	<b>Liczba członków</b>	<b>Liczba członków (słownie)</b>
W głosowaniu uchwały wzięło udział:		
<b>Za przyjęciem</b> uchwały głosowało:		
<b>Przeciwko przyjęciu</b> uchwały głosowało:		
<b>Wstrzymało się</b> od głosowania:		

---

*imię i nazwisko*  
Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia

---

*imię i nazwisko*  
Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia