

ZMIANY W USTAWIE O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej 9 stycznia 2026 roku podpisał ustawę z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, która wprowadza istotne zmiany dotyczące m.in. pełnomocnictw dla uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu oraz realizacji przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadku bezczynności spółdzielni.

Pełnomocnikiem członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

- osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu,
- adwokat lub radca prawny,
- inny członek tej samej spółdzielni.

Osobą bliską zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu, **jednak zgodnie z nowelizacją ustawy Pełnomocnikiem członka na Walnym Zgromadzeniu nie może być osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu** tj. osoba będąca w związku nieformalnym z członkiem spółdzielni.

Formalności związane z pełnomocnictwami:

- pełnomocnictwo (na piśmie) należy dostarczyć do Spółdzielni **nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,**
- do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej **dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, że spełnia wymóg ustawy** (tzn. że jest osobą bliską członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu).
Pełnomocnictwo bez ww. oświadczenia jest nieważne.

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

Koniec z rozwiązaniami przyjętymi przez tzw. specustawę COVID-ową, czyli głosowanie zdalne oraz przyjmowanie uchwał w formie obiegowej, bez organizacji zebrań czyli powrót do walnych zgromadzeń w klasycznej formie.

Nowelizacja doprecyzowuje przepisy dotyczące dochodzenie przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadku bezczynności Spółdzielni oraz umożliwia Spółdzielniom mieszkaniowym działania jako społeczna agencja najmu (SAN).