

Warszawa, dnia 13 stycznia 2026 r.

Poz. 39

USTAWA

z dnia 4 grudnia 2025 r.

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558 oraz z 2025 r. poz. 1077) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 8³ po ust. 1¹ dodaje się ust. 1²–1⁶ w brzmieniu:

„1². Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

- 1) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 2) adwokat lub radca prawny;
- 3) inny członek tej samej spółdzielni.

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}, 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 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. 1³ zdanie pierwsze, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

1⁶. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.”;

2) po art. 27³ dodaje się art. 27^{3a} w brzmieniu:

„Art. 27^{3a}. Kto składa fałszywe oświadczenie, o którym mowa w art. 8³ ust. 1³ zdanie pierwsze, podlega karze grzywny.”;

3) w art. 27⁴ po wyrazach „art. 27³” dodaje się wyrazy „i art. 27^{3a}”;

4) w art. 49 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i art. 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek osoby, której zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na nią własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeka o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39–43.”;

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz ustawę z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.

5) art. 49¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 49¹. Jeżeli spółdzielnia uchyla się jedynie od złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu albo przeniesieniu odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, o której mowa w art. 49 ust. 1, osoba ta może wystąpić do sądu z powództwem o zobowiązanie spółdzielni do złożenia odpowiedniego oświadczenia woli.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 oraz z 2023 r. poz. 1688) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 21 w ust. 3 po wyrazach „art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6” dodaje się wyrazy „oraz w art. 32a”;
- 2) w art. 32a w pkt 2 wyrazy „wspólnoty mieszkaniowej” zastępuje się wyrazami „właściciele lokali”.

Art. 3. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273) w art. 22a w ust. 2 w pkt 2 po wyrazach „o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2024 r. poz. 1491, 1761 i 1940)” kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) spółdzielnia mieszkaniowa.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2025 r. poz. 834) w art. 3 w ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) mieszkanie na wynajem – mieszkanie zrealizowane na nieruchomości pochodzącej z Zasobu, przeznaczone na wynajem na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lub najmu instytucjonalnego z dojściem do własności albo będące przedmiotem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;”.

Art. 5. W ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 764 i 1806) w art. 15zzzr w zdaniu pierwszym po wyrazach „Skarb Państwa” dodaje się wyrazy „, , spółdzielnia mieszkaniowa”.

Art. 6. 1. Do spraw sądowych dotyczących pełnomocnictw, o których mowa w art. 8³ ust. 1¹ ustawy zmienianej w art. 1, oraz walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych zwołanych w trybie art. 15zzzr ustawy zmienianej w art. 5 wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do spraw sądowych, o których mowa w art. 49 i art. 49¹ ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 49 i art. 49¹ ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 7. Do walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych zwołanych w trybie art. 15zzzr ustawy zmienianej w art. 5 i nieprzeprowadzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepis art. 15zzzr zdanie pierwsze ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 8. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *K. Nawrocki*