

INFORMACJA DLA CZŁONKÓW S.M. STOCZNIOWIEC

9 stycznia 2026 r. Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej podpisał ustawę z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Informacja o podpisaniu ustawy została opublikowana na stronie Kancelarii Prezydenta RP wraz z omówieniem zakresu wprowadzonych zmian.

Nowelizacja weszła w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Ustaw, czyli 28 stycznia br. Zmiany dotyczą kilku obszarów funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, w tym w szczególności zasad udziału członków w walnym zgromadzeniu.

Pełnomocnik na Walnym Zgromadzeniu – nowe zasady

Zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być wyłącznie:

- osoba bliska członka (z wyłączeniem osoby pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu),
- adwokat lub radca prawny,
- inny członek tej samej spółdzielni mieszkaniowej.

Jak wskazuje Kancelaria Prezydenta RP, celem tej zmiany jest zwiększenie transparentności podejmowania decyzji oraz ograniczenie nadużyć związanych z masowym gromadzeniem pełnomocnictw.

Kim jest „osoba bliska” w rozumieniu przepisów?

Pojęcie „osoby bliskiej” ma ściśle określone znaczenie prawne. Wynika ono z art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z ustawą osobą bliską jest: zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

W praktyce ważne są dwie rzeczy: ustawa podaje pełną definicję „osoby bliskiej”, ale w zakresie pełnomocnictw na walnym zgromadzeniu nowelizacja wprost wyłącza osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu – czyli np. partnera/partnerkę w związku nieformalnym.

Jak i kiedy trzeba dostarczyć pełnomocnictwo?

To także istotna nowość. Zmieniony art. 8 z indeksem 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych precyzuje formalności związane z pełnomocnictwem:

- pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie (pod rygorem nieważności) i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia; lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia;
- członek spółdzielni albo pełnomocnik ma obowiązek doręczyć do spółdzielni pełnomocnictwo nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia (albo jego pierwszej części, jeśli walne jest dzielone na części);
- jeżeli pełnomocnikiem ma być osoba bliska, do pełnomocnictwa trzeba dołączyć oświadczenie pełnomocnika (pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia), że spełnia ustawowe warunki; brak tego oświadczenia powoduje nieważność pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej.

Ważne zmiany przy wyborach do Rady Nadzorczej

Nowelizacja wprowadza również zasadę, że pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu dotyczącym wyboru lub odwołania członków Rady Nadzorczej. W tych sprawach ustawodawca wymaga osobistego udziału członka spółdzielni.

Inne zmiany wprowadzone nowelizacją – w skrócie

Nowelizacja wprowadziła także inne zmiany w przepisach, m.in.:

- wyłączenie stosowania przepisów specustawy „covidowej” w zakresie zastępowania walnego zgromadzenia głosowaniem na piśmie nad uchwałami;
- doprecyzowanie przepisów dotyczących dochodzenia przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadku bezczynności spółdzielni;
- zmiany w ustawie o własności lokali ułatwiające właścicielom lokali (wspólnotom) dochodzenie roszczeń dotyczących nieruchomości przyległych;
- umożliwienie spółdzielniom mieszkaniowym działania jako społeczna agencja najmu (SAN);
- doprecyzowanie w przepisach dotyczących Krajowego Zasobu Nieruchomości (KZN).

Pełnomocnik Zarządu
SM „STOCZNIOWIEC”

Agnieszka Święcicka

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"STOCZNIOWIEC"
ul. Kręta 22, 50-233 Wrocław
tel. 71/ 329 12 13, 329 27 44