

# Zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw

Dz.U.2026.39 z dnia 2026.01.13

Status: Akt jednorazowy

Wersja od: 28 stycznia 2026r.

## USTAWA

**z dnia 4 grudnia 2025 r.**

### **o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw**

#### **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. 8<sup>3</sup> po ust. 1<sup>1</sup> dodaje się ust. 1<sup>2</sup>-1<sup>6</sup> w brzmieniu:

"1<sup>2</sup>. 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.

1<sup>3</sup>. 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>, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 1<sup>2</sup> pkt 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu:

"Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.".

1<sup>4</sup>. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 1<sup>3</sup> zdanie pierwsze, jest nieważne.

1<sup>5</sup>. 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. 1<sup>3</sup> zdanie pierwsze, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

1<sup>6</sup>. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.";

2) po art. 27<sup>3</sup> dodaje się art. 27<sup>3a</sup> w brzmieniu:

"Art. 27<sup>3a</sup>. Kto składa fałszywe oświadczenie, o którym mowa w art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>3</sup> zdanie pierwsze,

podlega karze grzywny.";

3) w art. 27<sup>4</sup> po wyrazach "art. 27<sup>3</sup>" dodaje się wyrazy "i art. 27<sup>3a</sup>";

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.";

5) art. 49<sup>1</sup> otrzymuje brzmienie:

"Art. 49<sup>1</sup>. Jeżeli spółdzielnia uchyła 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 "właścicieli 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. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>1</sup> 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. 49<sup>1</sup> ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 49 i art. 49<sup>1</sup> 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.