

Informacja
w sprawie ustawy z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach
mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw

Ustawa dokonuje zmian w:

1. ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
2. ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
3. ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
4. ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości;
5. ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID- 19.

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (USM) dodano przepis, że 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.

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

Zmiany Art. 49 i art. 49¹ USM umożliwiają osobom zainteresowanym realizację przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadku bezczynności spółdzielni. Celem przedmiotowych regulacji jest zatem umożliwienie dochodzenia przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności należącego dotychczas do spółdzielni mieszkaniowej lokalu, w przypadku gdy uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga podjęcia przez spółdzielnię czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu, np. prac adaptacyjnych.

W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali dokonano zmiany w art. 32a , która ułatwia wspólnotom mieszkaniowym zgłaszanie wobec Skarbu Państwa oraz jednostek

samorządu terytorialnego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z działką wspólnoty umożliwi jej spełnienie wymogów przewidzianych dla działki budowlanej.

W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa dodano, że jako społeczna agencja najmu (SAN) oprócz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, organizacji pozarządowej w rozumieniu art. 3 ust. 2 lub 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie - może działać także spółdzielnia mieszkaniowa.

W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (KZN) zmieniono definicję legalną mieszkania na wynajem, będzie to teraz także mieszkanie zrealizowane na nieruchomości pochodzącej z Zasobu KZN będące przedmiotem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Zmiany w ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID- 19 wynikają z tego, że pomimo zniesienia stanu epidemii oraz zagrożenia epidemicznego obecnie niektóre spółdzielnie mieszkaniowe organizują głosowania na piśmie nad uchwałami walnego zgromadzenia w trybie art. 15zzzr specustawy zamiast zwołać walne zgromadzenie w formie tradycyjnej (stacjonarnej). Przyjęta zmiana ustawy powoduje wyłączenie stosowania art. 15zzzr specustawy w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych. Takie rozwiązanie zagwarantuje członkom możliwość udziału w stacjonarnym walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej.

Ustawa przewiduje stosowane przepisy przejściowe tj. do spraw sądowych dotyczących pełnomocnictw, o których mowa w art. 8³ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych zwołanych w trybie art. 15zzzr ustawy COVID -19 wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Do spraw sądowych, o których mowa w art. 49 i art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 49 i art. 49¹ tej ustawy w brzmieniu nadanym opisywaną ustawą. Do walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych zwołanych w trybie art. 15zzzr ustawy COVID -19 i nieprzeprowadzonych przed dniem

wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepis art. 15zzzr zdanie pierwsze tej ustawy w brzmieniu nadanym opisywaną ustawą.

Ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.