

U S T A W A

z dnia 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) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 8³:

a) w ust. 1¹ po zdaniu pierwszym dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną może być osoba bliska członka, o której mowa w art. 2 ust. 5, adwokat lub radca prawny.”,

b) po ust. 1¹ dodaje się ust. 1²–1⁴ w brzmieniu:

„1². Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej, że jest dla członka spółdzielni osobą bliską, o której mowa w art. 2 ust. 5. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

1³. Pełnomocnictwo złożone bez oświadczenia pełnomocnika będącego osobą bliską członka jest nieważne.

1⁴. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni mieszkaniowej pełnomocnictwa wraz z oświadczeniem pełnomocnika, o którym mowa w ust. 1², w terminie nie krótszym niż 7 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.”;

2) w art. 49:

a) 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

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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.

z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na nią własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39–43.”,

- b) w ust. 2 po wyrazie „według” dodaje się wyrazy „stosowanych odpowiednio”;
- 3) 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 wyrazie „6” dodaje się wyrazy „oraz w art. 32a”;
- 2) w art. 32a w pkt 2 wyrazy „wspólnoty mieszkaniowej” zastępuje się wyrazami „właścicieli lokali”;
- 3) po art. 33 dodaje się art. 33a w brzmieniu:

„Art. 33a. Wspólnota mieszkaniowa zarządza wchodzącym w jej skład garażem wielostanowiskowym stanowiącym przedmiot odrębnej własności. Do zarządu nim stosuje się odpowiednio art. 21 ust. 1 i 2, art. 22 ust. 1 i 2, art. 29 ust. 1 i 1a oraz art. 30 ust. 1 pkt 1 i 2.”.

Art. 3. 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 2024 r. poz. 340, 1089, 1222, 1473 i 1717) w art. 15zzzr po wyrazach „Skarb Państwa” dodaje się wyrazy „ , spółdzielnia mieszkaniowa”.

Art. 4. Do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 5. 1. Do walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych zwołanych w trybie art. 15zzzr ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu dotychczasowym i nieprzeprowadzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 3, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. Spółdzielnie mieszkaniowe, które od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przeprowadziły głosowania nad uchwałami walnego zgromadzenia w trybie art. 15zzzz ustawy, o której mowa w art. 3 niniejszej ustawy, do dnia 31 grudnia 2025 r. zwołają i przeprowadzą walne zgromadzenie w trybie art. 8³ ustawy zmienianej w art. 1.

Art. 6. Umowy o zarządzenie garażem wielostanowiskowym stanowiącym przedmiot odrębnej własności zawarte przed dniem wejścia w życie ustawy zachowują ważność przez okres, na jaki zostały zawarte.

Art. 7. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM
Michał Frączkiewicz
Zastępca Dyrektora
Departamentu Prawno-Legislacyjnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii
/podpisano elektronicznie/