

U S T A W A

z dnia 2025 r.

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze

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. 1 ust. 9 otrzymuje brzmienie:

„9. Nie stosuje się przepisów ustawy wymienionej w ust. 7 dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3. Członek spółdzielni w odrębnym oświadczeniu złożonym na piśmie może wskazać spółdzielni osobę, której spółdzielnia jest obowiązana po jego śmierci wypłacić udziały zadeklarowane stosownie do postanowień statutu.”;

2) w art. 3:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1¹ w brzmieniu:

„1¹. W przypadku gdy w wyniku zawarcia ze spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, albo dokonania przez spółdzielnię przydziału takiego prawa nie doszło do skutecznego ustanowienia tego prawa ze względu na posadowienie budynku, w którym znajduje się objęty tą umową albo tym przydziałem lokal, na gruncie:

- 1) o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub
- 2) do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu

– do osób będących stronami tej umowy lub na rzecz których dokonano tego przydziału oraz następców prawnych tych osób, przepisy ust. 1 pkt 1 i 2 stosuje się.”,

b) po ust. 3² dodaje się ust. 3^{2a} w brzmieniu:

„3^{2a}. W przypadku, o którym mowa w ust. 1¹, przepisy ust. 3² pkt 1 i 3 stosuje się odpowiednio.”,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności, prawo do miejsca postojowego w garażu

wielostanowiskowym, o którym mowa w art. 17¹⁵, albo ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹, należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności, prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, o którym mowa w art. 17¹⁵, albo ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.”,

d) po ust. 6 dodaje się ust. 6¹ w brzmieniu:

„6¹. W przypadku, o którym w ust. 1¹, przepisy ust. 6 pkt 1 i 2 stosuje się odpowiednio.”,

e) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ust. 1, z zastrzeżeniem art. 26 ust. 2.”,

f) w ust. 9 wyraz „trzech” zastępuje się wyrazem „dziesięciu”,

3) w art. 4 w ust. 1 po wyrazach „lokali,” dodaje się wyrazy „oraz członkowie spółdzielni, o których mowa w art. 3 ust. 1¹,”;

4) w art. 6:

a) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. Zaciągnięcie zobowiązania przez spółdzielnię, w wyniku którego powstaje wierzytelność zabezpieczona hipoteką na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, w przypadku gdy osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, wymaga pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Warunek ten stosuje się odpowiednio do zmiany umowy polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia wierzytelności

przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe nabyte w związku z zaciągniętym zobowiązaniem przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zabezpieczenia wierzytelności hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, gdy osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.”,

b) po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, należy do właściwości rady nadzorczej, o ile statut nie przyznaje tej kompetencji walnemu zgromadzeniu.”;

5) w art. 8¹:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1¹–1³ w brzmieniu:

„1¹. Osoba niebędąca członkiem spółdzielni oraz:

- 1) będąca właścicielem lokalu lub
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi w zakresie, w jakim dotyczą one nieruchomości, w której znajduje się lokal, do którego przysługuje jej tytuł prawny.

1². W przypadku realizacji:

- 1) przez członka spółdzielni prawa, o którym mowa w ust. 1, do umów dotyczących:
 - a) nieruchomości, w której znajduje się lokal, do którego temu członkowi przysługuje tytuł prawny lub
 - b) mienia spółdzielni, o którym mowa w art. 40,
 - 2) przez osobę, o której mowa w ust. 1¹, prawa, o którym mowa w ust. 1¹
- nie stosuje się art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze.

1³. Prawo otrzymania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 i 1¹, obejmuje również prawo wykonania przez uprawnionego ich fotokopii.”,

b) w ust. 2 po wyrazach „pracownikami spółdzielni” dodaje się przecinek oraz wyrazy „niebędący członkiem spółdzielni właściciel lokalu oraz osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”,

c) po ust. 2 dodaje się ust. 2¹ w brzmieniu:

„2¹. Osoba uprawniona, o której mowa w ust. 1–1¹, której spółdzielnia odmówiła udostępnienia dokumentów, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do ich udostępnienia. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia uprawnionemu odmowy na piśmie. W przypadku odmowy doręczonej z wykorzystaniem usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego do ustalenia dnia doręczenia stosuje się przepis art. 42 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1045).”,

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Spółdzielnia prowadzi stronę internetową, na której udostępnia statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, protokoły lustracji, roczne sprawozdania finansowe, wykaz umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, o którym mowa w ust. 5, a także zawiadomienie, o którym mowa w art. 8³ ust. 6, z zastrzeżeniem ust. 4.”,

e) po ust. 3 dodaje się ust. 4–11 w brzmieniu:

„4. Spółdzielnia, której liczba członków nie przekracza 500 może nie realizować obowiązku, o którym mowa w ust. 3, jeżeli statut tak stanowi.

5. Spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi wykaz umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, obejmujący informacje o umowach zawartych w zakresie działalności statutowej, gospodarczej oraz zarządzania mieniem spółdzielni, w szczególności:

- 1) numer umowy – o ile taki nadano;
- 2) datę i miejsce zawarcia umowy;
- 3) okres obowiązywania umowy;
- 4) oznaczenie stron umowy;
- 5) określenie przedmiotu umowy;
- 6) wartość przedmiotu umowy lub sposób jej ustalenia.

6. W wykazie umów nie zamieszcza się informacji o umowach z zakresu prawa pracy, z wyjątkiem umów zawieranych z członkami zarządu.

7. Statut spółdzielni może określić dodatkowo dane podlegające ujawnieniu w wykazie umów.

8. Wykaz umów prowadzi się w sposób zapewniający trwałość zapisów, ich chronologiczną ewidencję oraz możliwość aktualizacji.

9. W wykazie umów zamieszcza się informacje o uzupełnieniu lub zmianie umowy, rozwiązaniu za zgodą stron umowy, jak również informacje o odstąpieniu od umowy, jej wypowiedzeniu lub wygaśnięciu.

10. Informacje w wykazie umów zamieszcza się bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy lub zaistnienia zmiany, o której mowa w ust. 9.

11. Wykaz jest dostępny dla członków spółdzielni na zasadach określonych w statucie lub regulaminie, z zastrzeżeniem ust. 3.”;

6) w art. 8²:

- a) uchyla się ust. 3,
- b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
„4. Kadencja rady nadzorczej trwa 4 lata.”;

7) w art. 8³:

- a) w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:
„1. Jeżeli statut tak stanowi, w przypadku gdy liczba członków spółdzielni przekroczy 500, walne zgromadzenie spółdzielni może być podzielone na części.”,
- b) po ust. 6 dodaje się ust. 6¹ i 6² w brzmieniu:
„6¹. W przypadku prowadzenia przez spółdzielnię strony internetowej, zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6, spółdzielnia udostępnia także na tej stronie na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Do zawiadomienia spółdzielnia dołącza sprawozdania i projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad.

6². Na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia, do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 6, udostępnionego, w sposób o którym mowa w ust. 6¹, spółdzielnia dołącza projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10.”,

- c) w ust. 9:
– zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była objęta porządkiem obrad wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość członków uczestniczących w głosowaniu.”;

– w zdaniu drugim po wyrazie „uczestniczyła” dodaje się wyrazy „w głosowaniu”;

d) po ust. 9 dodaje się ust. 9¹ w brzmieniu:

„9¹. Jeżeli statut nie stanowi inaczej, przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale.”;

e) w ust. 11 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Projekt uchwały oraz żądania, o których mowa w ust. 10, zgłaszane przez członków spółdzielni muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.”;

f) ust. 13 otrzymuje brzmienie:

„13. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym i przedkłada pod głosowanie walnego zgromadzenia projekty uchwał i poprawki zgłoszone przez członków spółdzielni w zakresie spraw należących do właściwości walnego zgromadzenia.”;

g) dodaje się ust. 14–16 w brzmieniu:

„14. W walnym zgromadzeniu można wziąć udział także przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, chyba że statut spółdzielni mieszkaniowej stanowi inaczej. Udział obejmuje w szczególności:

- 1) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu, w ramach której mogą oni wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad walnego zgromadzenia, i
- 2) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

15. W spółdzielni, w której dopuszcza się udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, rada nadzorcza określa w regulaminie szczegółowe zasady takiego udziału. Regulamin nie może określać wymogów i ograniczeń, które nie są niezbędne do identyfikacji członków lub ich pełnomocników i zapewnienia bezpieczeństwa komunikacji elektronicznej.

16. W spółdzielniach, w których walne zgromadzenie zastąpione jest przez zebranie przedstawicieli do zebrań tych stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej ustawy o walnych zgromadzeniach.”,

8) po art. 8³ dodaje się art. 8⁴ w brzmieniu:

„Art. 8⁴. 1. Właściwy organ spółdzielni wybiera członków zarządu w terminie sześciu miesięcy od dnia wyboru członków rady nadzorczej.

2. Jeżeli walne zgromadzenie jest organem właściwym w sprawie wyboru członków zarządu, wybór członków zarządu może odbyć się na tym samym posiedzeniu walnego zgromadzenia, co wybór członków rady nadzorczej.

3. Kadencja zarządu spółdzielni rozpoczyna się wraz z wyborem członków tego zarządu i kończy wraz z kadencją rady nadzorczej.

4. Mandat członków zarządu wygasa wraz z rozpoczęciem kolejnej kadencji zarządu.

5. Wymagania jakie powinna spełniać osoba wchodząca w skład zarządu albo osoba pełniąca funkcję prezesa w zarządzie jednoosobowym, określa statut spółdzielni.”;

9) w art. 9 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„9. Do praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub z przydziału tego prawa, w przypadkach o których mowa w art. 3 ust. 1¹, stosuje się przepisy ust. 1 i 3–7¹.”;

10) art. 10 i 11 otrzymują brzmienie:

„Art. 10. 1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, umowę o budowę lokalu. Umowa określa zobowiązanie spółdzielni do wybudowania lokalu oraz zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu oraz:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do wniesienia wkładu mieszkaniowego określonego w umowie, pokrywającego części kosztów budowy tego lokalu;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) inne postanowienia określone w statucie.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego nie może być wyższa od kwoty odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal mieszkalny, a kwotą otrzymanej przez spółdzielnię mieszkaniową pomocy ze środków publicznych lub z innych środków, w tym kredytów uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

3. Jeżeli część kosztów budowy lokalu mieszkalnego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu, ustalając wysokość wnoszonych przez osobę, o której mowa w ust. 1, opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 lub 3, uwzględnia się koszt spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Art. 11. 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą zrzeczenia się tego prawa, śmierci osoby uprawnionej lub w wyniku wyroku sądu.

2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia może ustanowić to prawo ponownie, na rzecz innej osoby, z zastrzeżeniem art. 15. Własności lokalu mieszkalnego, którego dotyczyło wygaszone prawo, nie przenosi się.

5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, kwota wniesionego w związku z ustanowieniem tego prawa wkładu mieszkaniowego podlega waloryzacji i zwrotowi w terminie 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia tego prawa.

6. Waloryzacji, o której mowa w ust. 5, dokonuje się zgodnie z wzorem:

$$Wz = Lr \times (Ww/Lk \times 100 \%)$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

Wz – kwota zwracanego wkładu mieszkaniowego po waloryzacji

Lr – wartość rynkowa lokalu mieszkalnego

Lk – koszt budowy lokalu mieszkalnego

Ww – kwota wniesionego wkładu mieszkaniowego.

7. Z kwoty zwracanego wkładu mieszkaniowego potrąca się przypadającą na dany lokal kwotę zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

8. W przypadku ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz innej osoby, wysokość wnoszonego przez tę osobę wkładu mieszkaniowego określa się w wysokości nie wyższej niż łączna kwota wkładu mieszkaniowego zwróconego związku z tym wygaśnięciem oraz poniesionych przez spółdzielnię po tym dniu kosztów spłaty kredytu udzielonego na w celu pokrycia kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal. W przypadku, o którym mowa zdaniu pierwszym przepisów art. 10 ust. 2 nie stosuje się.

9. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, prawo to ustanawia się ponownie wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

10. W przypadku zamiany lokali między członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa, przepisów ust. 4 oraz art. 15 ust. 2 nie stosuje się.

11. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.”;

11) uchyla się art. 12;

12) dotychczasową treść art. 13 oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Do praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub z przydziału takiego prawa, w przypadkach o których mowa w art. 3 ust. 1¹, ust. 1 stosuje się odpowiednio.”;

13) w art. 14 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Do praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub z przydziału takiego prawa, w przypadkach o których mowa w art. 3 ust. 1¹, stosuje się przepisy ust. 1 i 2”;

14) w art. 15 dodaje się ust. 8 w brzmieniu:

„8. W przypadku wygaśnięcia praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub z przydziałów takiego prawa, w przypadkach o których mowa w art. 3 ust. 1¹, przepisy ust. 2, 2¹ i 4 stosuje się odpowiednio.”;

15) uchyla się art. 16¹;

16) w art. 17¹ dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Do praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z przydziałów takiego prawa, w przypadkach o których mowa w art. 3 ust. 1¹, stosuje przepis ust. 6.”;

17) w art. 17² dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Do praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z przydziałów takiego prawa, w przypadkach o których mowa w art. 3 ust. 1¹, stosuje przepisy ust. 1 zdanie pierwsze i ust. 3–6.”;

18) w art. 17⁹ dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Do praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z przydziałów takiego prawa, w przypadkach o których mowa w art. 3 ust. 1¹, przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.”;

19) w art. 17¹¹ dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W przypadku wygaśnięcia praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z przydziałów takiego prawa, w przypadkach o których mowa w art. 3 ust. 1¹, stosuje się przepisy ust. 1–3.”;

20) w art. 17¹² dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W przypadku wygaśnięcia praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z przydziału takiego prawa, w przypadkach o których mowa w art. 3 ust. 1¹, stosuje się przepisy ust. 1–3.”;

21) art. 17¹³ otrzymuje brzmienie:

„Art. 17¹³ Do egzekucji:

1) ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

- 2) z praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z przydziałów takiego prawa przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1¹

– stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.”;

- 22) w art. 17¹⁶ dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W przypadku, o którym mowa w art. 3 ust.1¹:

- 1) do wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie lokalu przez osobę będącą stroną umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub której prawo takie przydzielono stosuje się przepis ust. 1;
- 2) do umów w sprawie korzystania z lokalu lub jego części zawartych przez osobę będącą stroną umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub której prawo takie przydzielono przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.”;

- 23) w art. 18 w ust. 4 skreśla się zdanie drugie;

- 24) w art. 26:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po upływie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, chyba że zostanie podjęta uchwała, o której mowa w ust. 2.”,

- b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3, 4 i 6.”;

- 25) w art. 27:

- a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 ust. 1, 2 i 4 oraz art. 24 i 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Ust. 2 stosuje się z zastrzeżeniem ust. 2¹.”,

- b) po ust. 2 dodaje się ust. 2¹ w brzmieniu:

„2¹. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni wymagającymi uchwały właścicieli lokali są:

- 1) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- 2) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- 3) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- 4) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
- 5) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych;
- 6) obciążenie nieruchomości.”.

26) w art. 27³ pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 4”.

Art. 2. W ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 59 w § 1 w zdaniu pierwszym skreśla się wyrazy „z zastrzeżeniem art. 8³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,”;
- 2) w art. 91:
 - a) w § 1² w zdaniu pierwszym skreśla się wyrazy: „lub Krajowa Rada Spółdzielcza”,
 - b) po § 3 dodaje się § 3¹–3³ w brzmieniu:

„§ 3¹. Spółdzielnia mieszkaniowa podlega obowiązkowi zrzeszenia się w związku rewizyjnym, którego przedmiot działalności statutowej dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

§ 3². Uchwałę w sprawie przystąpienia lub wystąpienia ze związku rewizyjnego spółdzielnia mieszkaniowa podejmuje nie częściej niż raz na sześć lat.

§ 3³. Osoba, będąca członkiem zarządu lub rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie może pełnić funkcji członka zarządu związku rewizyjnego, w którym ta spółdzielnia mieszkaniowa jest zrzeszona.”,

c) uchyla się § 4¹,

d) po § 4¹ dodaje się § 4² w brzmieniu:

„§ 4². Lustrator nie może przeprowadzać lustracji spółdzielni mieszkaniowej, w której jest zatrudniony, z którą jest związany umową zlecenia lub umową o dzieło, w której pełni funkcję członka organu lub której jest członkiem.”;

3) w art. 93 po § 4 dodaje się § 5–10 w brzmieniu:

„§ 5. Członkowie spółdzielni mieszkaniowej mogą wystąpić z żądaniem weryfikacji przez Krajową Radę Spółdzielczą prawidłowości określonego ustalenia zawartego w protokole z lustracji. Żądanie musi zostać wniesione przez co najmniej jedną dziesiątą członków spółdzielni i zawierać uzasadnienie.

§ 6. Wniosek o weryfikację, o której mowa w § 5, wnosi się do Krajowej Rady Spółdzielczej za pośrednictwem związku rewizyjnego, który przeprowadził lustrację, w terminie trzech miesięcy od dnia przedstawienia wniosków z lustracji walnemu zgromadzeniu.

§ 7. Związek rewizyjny przesyła Krajowej Radzie Spółdzielczej wniosek, o którym mowa w § 5 wraz z protokołem lustracji i listem polustracyjnym, w terminie siedmiu dni od dnia, w którym otrzymał wniosek.

§ 8. Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza lustrację określonego zagadnienia i weryfikuje prawidłowość określonego ustalenia zawartego w protokole z lustracji.

§ 9. W protokole z lustracji sporządzonym wskutek rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w § 5, stwierdza się, czy weryfikowane ustalenie jest prawidłowe, czy też nieprawidłowe.

§ 10. Wobec lustratora, który sporządził protokół z lustracji zawierający ustalenie zweryfikowane jako nieprawidłowe, przepis art. 91 § 5 stosuje się odpowiednio.”;

4) w art. 93a uchyla się § 7.

Art. 3. 1. Osobie, która utraciła członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej na mocy art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596 oraz z 2020 r. poz. 1055), przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 1¹ ustawy zmienianej w art. 1.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa uwzględnia roszczenie, o którym mowa w ust. 1, po złożeniu przez osobę uprawnioną podpisanej deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej. Przepis art. 16 ustawy zmienianej w art. 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 4. Z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wygasa roszczenie, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596 oraz z 2020 r. poz. 1055).

Art. 5. 1. W sprawach pozostawionych do uregulowania w statucie spółdzielnie mieszkaniowe dokonają zmian statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy. Zgłoszenia tych zmian do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnie mieszkaniowe dokonają w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy, nie dłużej jednak niż przez okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

3. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 1, w przypadku sprzeczności między postanowieniami statutów spółdzielni mieszkaniowych a przepisami niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy.

Art. 6. 1. 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, z wyjątkiem spraw, o których mowa w art. 1 pkt 9 i 10, do których stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. W sprawach sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy do realizacji roszczeń, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596 oraz z 2020 r. poz. 1055) stosuje się przepisy tej ustawy w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 7. Do walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych zwołanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 8. Do okresu kadencji rady nadzorczej, trwającej w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 9. Walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowych, niezależnie od postanowień statutu, w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy podejmie uchwałę w przedmiocie stosowania art. 8⁴ ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, do członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, którzy nie pełnią swojej funkcji kadencyjnie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 10. 1. Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego ustanowionych:

- 1) przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy lub
- 2) w wyniku realizacji, zawartej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, umowy, o której mowa w art. 10 ustawy zmienianej w art. 1, lub
- 3) w związku z usunięciem przeszkody do ich skutecznego ustanowienia, w przypadkach o których mowa w art. 3 ust. 1¹ ustawy zmienianej w art. 1 na podstawie, zawartej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, umowy o ustanowienie takiego prawa albo dokonanego przed tym dniem przydziału takiego prawa

– stosuje się przepisy art. 10–12 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy lub z przydziałów takiego prawa dokonanych przed tym dniem, w przypadkach o których mowa w art. 3 ust. 1¹ ustawy zmienianej w art. 1, stosuje się przepisy art. 11 ust. 1–1⁴ i 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 11. Do wspólnot mieszkaniowych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym z wyjątkiem art. 26 ust. 4, który stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 12. Do lustracji prowadzonych na podstawie umowy o przeprowadzenie lustracji zawartej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 2, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 13. Do umów zawieranych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i faktur wystawionych przed tym dniem, stosuje się przepisy art. 8¹ ust. 1¹ i 1² ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 14. Do członkostwa osób będących założycielami spółdzielni mieszkaniowej wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego przed wejściem w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 15. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 5 lit. d oraz e, które wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia;
- 2) art. 2 pkt 2 lit. b w zakresie art. 91 ust. 3¹ ustawy zmienianej w art. 2, który wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy 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/