



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja

Druk nr 1952

**S P R A W O Z D A N I E
KOMISJI INFRASTRUKTURY**

**o rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy
o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych
innych ustaw (druk nr 1938)**

Marszałek Sejmu, zgodnie z art. 37 ust. 1 i art. 40 ust. 1 regulaminu Sejmu – po zasięgnięciu opinii Prezydium Sejmu – skierował w dniu 7 listopada 2025 r. powyższy projekt ustawy do Komisji Infrastruktury do pierwszego czytania.

Komisja Infrastruktury po przeprowadzeniu pierwszego czytania oraz rozpatrzeniu tego projektu ustawy na posiedzeniu w dniu 20 listopada 2025 r.

wnosi:

W y s o k i S e j m uchwalić raczy załączony projekt ustawy.

Komisja, zgodnie z art. 43 ust. 3 regulaminu Sejmu, przedstawia na żądanie wnioskodawców następujący wniosek mniejszości:

w art. 1 w pkt 1 skreślić ust. 1⁶.

– poseł A. Adamczyk, poseł P. Uściński

Warszawa, dnia 20 listopada 2025 r.

Sprawozdawca

Przewodniczący Komisji

(-) Kamil Wnuk

(-) Mirosław Suchoń

Projekt**U S T A W A**

z dnia

**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 oraz z 2025 r. poz. 1077) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 8³ po ust. 1¹ dodaje się ust. 1²–1⁶ w brzmieniu:

„1². Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

- 1) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 2) inny członek tej samej spółdzielni.

1³. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27^{3a}, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 1² pkt 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”.

1⁴. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze, jest nieważne.

1⁵. 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. 1³ zdanie pierwsze, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa 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.

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

- 2) po art. 27³ dodaje się art. 27^{3a} w brzmieniu:

„Art. 27^{3a}. Kto składa fałszywe oświadczenie, o którym mowa w art. 8³ ust. 1³ zdanie pierwsze, podlega karze grzywny.”;

- 3) w art. 27⁴ po wyrazach „art. 27³” dodaje się wyrazy „i art. 27^{3a}”;

- 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. 49¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 49¹. 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 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) w art. 15zzzr w zdaniu pierwszym po wyrazach „Skarb Państwa” dodaje się wyrazy „, spółdzielnia mieszkaniowa”.

Art. 5. 1. Do spraw sądowych dotyczących pełnomocnictw, o których mowa w art. 8³ ust. 1¹ ustawy zmienianej w art. 1, oraz walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych zwołanych w trybie art. 15zzzr ustawy zmienianej w art. 4 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. 49¹ ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 49 i art. 49¹ ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 6. Do walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych zwołanych w trybie art. 15zzzr ustawy zmienianej w art. 4 i nieprzeprowadzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepis art. 15zzzr zdanie pierwsze ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

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