

NOWE ZASADY UDZIELANIA PEŁNOMOCNICTW NA WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

Prezydent RP podpisał nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Co to oznacza dla członków Spółdzielni?

Nowelizacja weszła w życie 28 stycznia 2026 r. Zmiany dotyczą kilku obszarów funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, w tym w szczególności zasad udziału członków w walnym zgromadzeniu.

Pełnomocnik na Walnym Zgromadzeniu – nowe zasady

Zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być wyłącznie:

- osoba bliska członka (z wyłączeniem osoby pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu),
- adwokat lub radca prawny,
- inny członek tej samej spółdzielni mieszkaniowej.

Kim jest „osoba bliska” w rozumieniu przepisów?

Pojęcie „osoby bliskiej” ma ściśle określone znaczenie prawne. Wynika ono z art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z ustawą osobą bliską jest: zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

W praktyce ważne są dwie rzeczy: ustawa podaje pełną definicję „osoby bliskiej”, ale w zakresie pełnomocnictw na walnym zgromadzeniu nowelizacja wprost wyłącza osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu – czyli np. partnera/partnerkę w związku nieformalnym.

Nowelizacja wprowadza również zasadę, że pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu dotyczącym wyboru lub odwołania członków Rady Nadzorczej lub członków zarządu.

W tych sprawach ustawodawca wymaga osobistego udziału członka spółdzielni.

Jak i kiedy trzeba dostarczyć pełnomocnictwo?

To także istotna nowość. Zmieniony art. 8 z indeksem 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych precyzuje formalności związane z pełnomocnictwem:

- pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie (pod rygorem nieważności) i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia;
- lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia;
- **członek spółdzielni albo pełnomocnik ma obowiązek doręczyć spółdzielni pełnomocnictwo nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia.**

- jeżeli pełnomocnikiem ma być osoba bliska, do pełnomocnictwa trzeba dołączyć oświadczenie pełnomocnika (**pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia**), że spełnia ustawowe warunki; brak tego oświadczenia powoduje nieważność pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej.

Pełnomocnictwo może być doręczone bezpośrednio w siedzibie Spółdzielni w godzinach otwarcia biura albo pocztą – w tym przypadku liczy się data faktycznego doręczenia pełnomocnictwa Spółdzielni, a nie data nadania przesyłki.

Spełnienie ww. wymogów jest konieczne, by pełnomocnik mógł wziąć udział w Walnym Zgromadzeniu.

Aby ułatwić członkom spełnienie nowych wymogów formalnych, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie zamieściła wzory pełnomocnictw oraz wzór oświadczenia pełnomocnika na stronie internetowej.

Będzie ono dostępne do pobrania na stronie internetowej Spółdzielni w Zakładce Organy Spółdzielni/ Walne Zgromadzenie lub w siedzibie spółdzielni.

Rekomendujemy stosowanie tych wzorów.