

Nowe Zasady Pełnomocnictw w Spółdzielniach Mieszkaniowych

Przewodnik krok po kroku
dla mieszkańców i pracowników

Zgodnie z nowelizacją ustawy na lata 2025/2026

Fundamenty Twojej Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa

Prawo i Statut



Statut to wiążąca umowa. Działa jak prawo między spółdzielnią a jej członkami (zarówno założycielami, jak i nowymi).

Majątek Prywatny



Majątek spółdzielni jest w rzeczywistości prywatnym majątkiem jej członków (art. 3 ustawy Prawo spółdzielcze).

Niezależne Opłaty



Spółdzielnia samodzielnie określa zasady opłat w statucie, opierając się na rzeczywistych potrzebach utrzymania nieruchomości.

Walne Zgromadzenie: Twój Głos ma Znaczenie



Walne Zgromadzenie

Zasadniczym sposobem rozstrzygnięcia spraw w spółdzielni są uchwały. Co jednak, gdy nie możesz wziąć udziału w głosowaniu osobiście?



Masz prawo wyznaczyć **Pełnomocnika**, który będzie reprezentował Twoje interesy i odda głos w Twoim imieniu.

Kto może być Twoim pełnomocnikiem?

Według znowelizowanych przepisów, reprezentować Cię może tylko jedna z trzech kategorii osób:



Osoba Bliska

(Członka rodziny -
z ważnym wyjątkiem
prawnym)



Prawnik

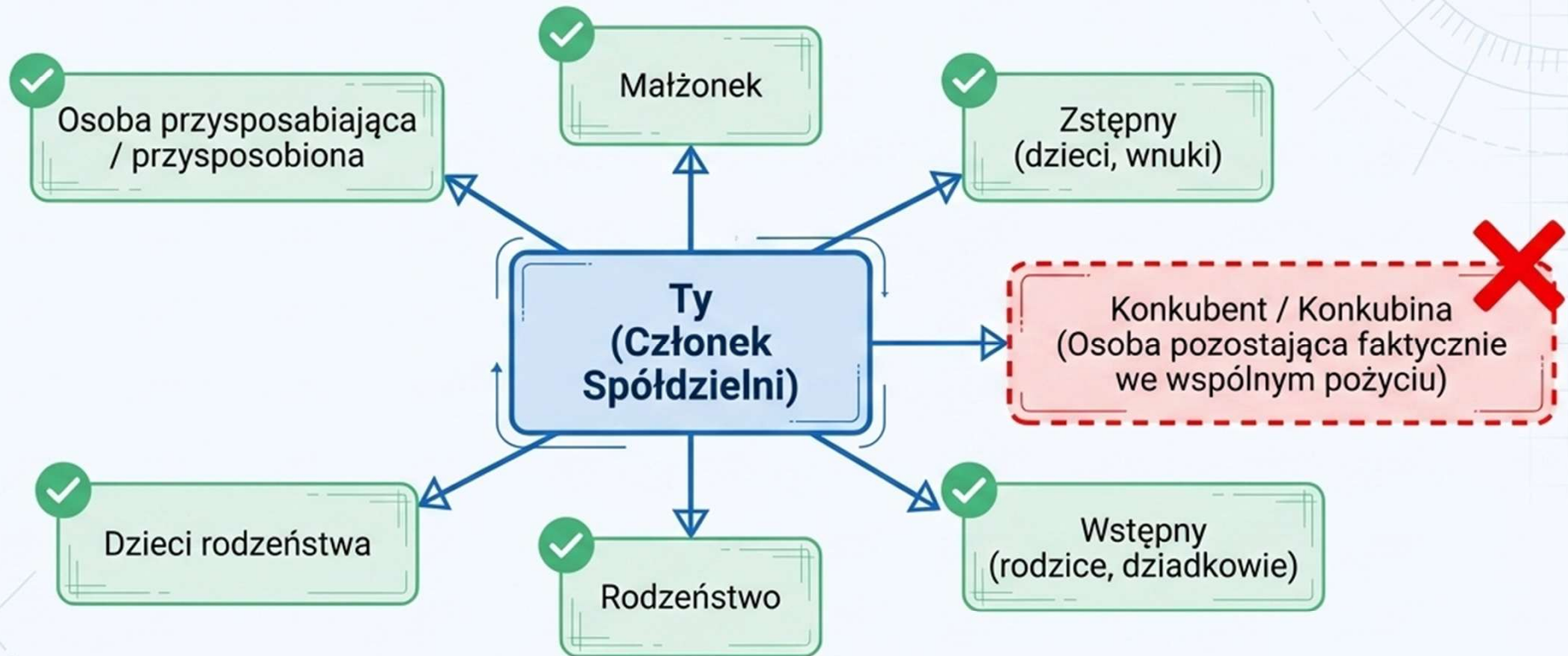
(Zawodowy Adwokat
lub Radca Prawny)



Inny Członek

(Należący do tej
samej spółdzielni
mieszkaniowej)

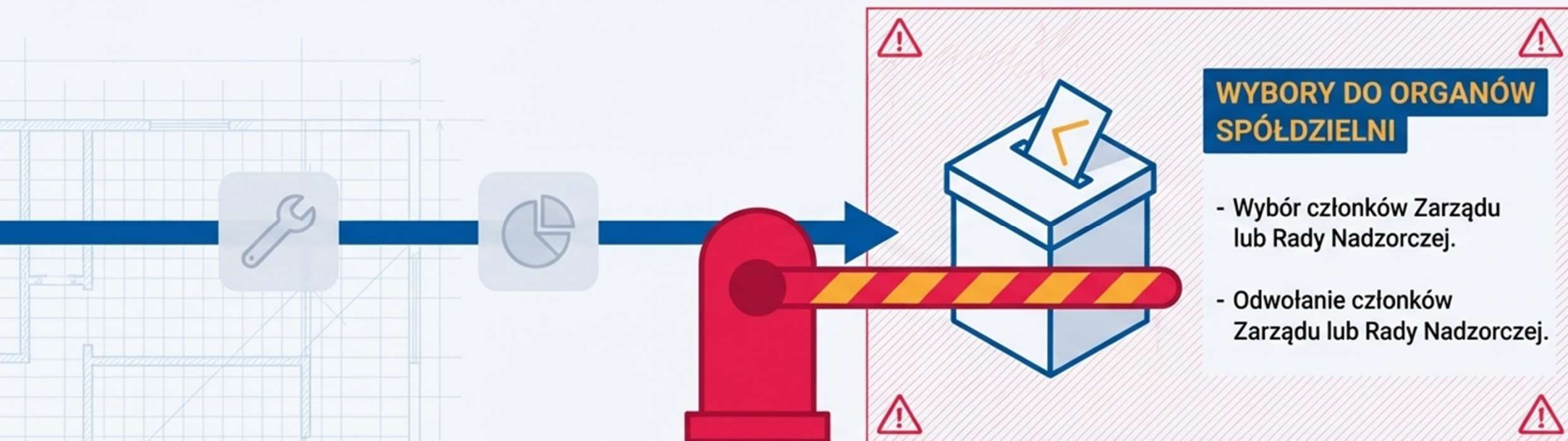
Mapa Powiązań: Kto jest "Osobą Bliską"?



Uwaga Prawna: Ustawa wyklucza osoby **w nieformalnych związkach** z możliwości bycia **pełnomocnikiem** z tytułu "osoby bliskiej"!

Wyjątek od reguły: Kiedy pełnomocnik **NIE** zagłosuje?

Pełnomocnik może głosować nad większością uchwał, jednak istnieje jedna absolutna granica.



W tych sprawach prawo wymaga wyłącznie osobistego udziału członka spółdzielni. Pełnomocnik nie otrzymuje karty do tych głosowań.

Kompletowanie dokumentów: Co musisz złożyć?



1. Formularz Pełnomocnictwa

Wymagany zawsze. Musi wyraźnie wskazywać, z jakiego tytułu występuje pełnomocnik (Rodzina / Prawnik / Inny Członek). Nie trzeba jednak opisywać dokładnego stopnia pokrewieństwa.



2. Oświadczenie pod Rygorem Prawnym (Art. 273a)

Wymagane TYLKO gdy pełnomocnikiem jest "Osoba Bliska". Pełnomocnik własnoręcznie potwierdza, że spełnia wymogi bycia osobą bliską.

Ścieżka Decyzyjna: Czy potrzebujesz dodatkowego oświadczenia?



Sankcja: Brak dołączonego oświadczenia dla osoby bliskiej sprawia, że pełnomocnictwo jest prawnie NIEWAŻNE.

Zbieg Ról: Jak uprościć formalności?

Co zrobić, gdy np. Twoja córka (Osoba Bliska) jest jednocześnie członkiem tej samej spółdzielni?



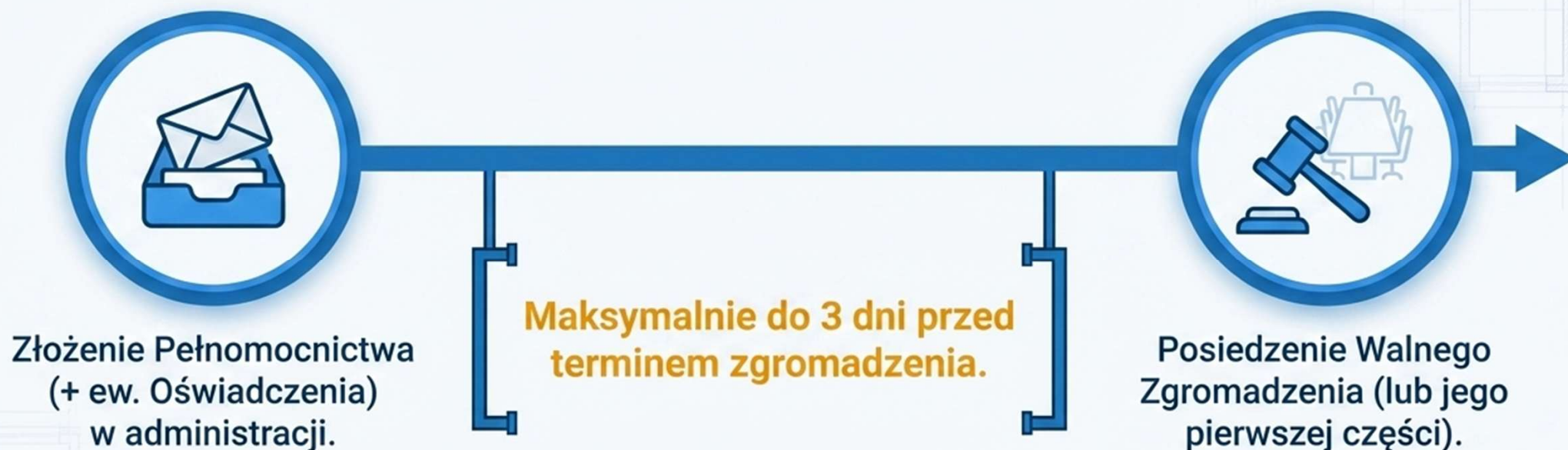
Hack Box

Wybierz prostszą drogę!

Wystarczy wskazać w pełnomocnictwie tylko jedną podstawę prawną. Jeśli wskażesz córkę jako "Innego Członka Spółdzielni", całkowicie omijasz konieczność składania dodatkowego oświadczenia pod rygorem odpowiedzialności karnej.

Dokumentacja jest prostsza, a pełnomocnictwo równie ważne.

Oś Czasu: Kiedy i jak dostarczyć dokumenty?



Kto dostarcza dokumenty?

Może to zrobić osobiście zarówno Mocodawca (członek spółdzielni), jak i sam Pełnomocnik.

Kogo dotyczą nowe restrykcje? (Osoby Fizyczne vs Prawne)

Osoba Fizyczna (Mieszkaniec)



- ✓ Podlega rygorystycznym, nowym przepisom (Ustawa o SM).
- ✓ Reprezentacja ograniczona wyłącznie do 3 grup (Rodzina, Prawnik, Inny członek).

Osoba Prawna (np. Firma, Spółka)



- ✓ Podlega ogólnym przepisom Prawa Spółdzielczego.
- ✓ NIE obowiązują ich nowe restrykcje dotyczące wyboru pełnomocnika.
- ✓ Pełna swoboda w wyznaczaniu reprezentanta.

Dobre Praktyki Administracyjne: Idealny Wzór Formularza



Aby uniknąć chaosu i nieważnych głosów, administracja powinna przygotować standaryzowany **wzór pełnomocnictwa z listą wyboru (tzw. checkboxy)**.

Wzór Pełnomocnictwa do Walnego Zgromadzenia

- Pełnomocnik jest moim adwokatem / radcą prawnym.
- Pełnomocnik jest innym członkiem tej spółdzielni.
- Pełnomocnik jest osobą bliską (+ załącznik oświadczeniem).

Crucial Tip

Prawo nie wymaga opisywania w dokumencie konkretnej więzi (np. "to moja siostra"). Wystarczy zaznaczenie kategorii "Osoba bliska".

Ściągawka Mieszkańca: Zanim oddasz głos



Wybierz mądrze: Upewnij się, że Twój pełnomocnik to prawnik, inny członek spółdzielni, lub bliska rodzina (ale NIE konkubent/konkubina).



Przygotuj papier: Wypełnij pełnomocnictwo. Jeśli to rodzina – pamiętaj o załączeniu Oświadczenia pod rygorem karnym.



Pilnuj terminu: Złóż komplet dokumentów w spółdzielni najpóźniej na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem.



Pamiętaj o wyjątkach: Jeśli planowane są wybory do Zarządu lub **Rady Nadzorczej**, Twój pełnomocnik w nich nie zagłosuje. Musisz być osobiście!

Ściągawka Pracownika: Procedura Weryfikacji



Zegar: Czy dokument wpłynął nie później niż 3 dni przed zgromadzeniem?



Podstawa: Czy na pełnomocnictwie zaznaczono jedną z trzech dozwolonych kategorii reprezentanta?



Kompletność: Jeśli zaznaczono "Osoba Bliska" – czy załączono podpisane oświadczenie z art. 273a? (Brak = Pełnomocnictwo Nieważne, odrzuć).



Karty do głosowania: Dopilnuj, by pełnomocnik nie otrzymał kart do głosowania w sprawach wyborów/odwołania organów spółdzielni.

Podsumowanie i Podstawa Prawna



” Przejrzyste zasady pełnomocnictw chronią interesy mieszkańców i gwarantują prawomocność uchwał Walnego Zgromadzenia.

Prezentacja opracowana na podstawie:

- Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2024 r. poz. 593)
- Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2024 r. poz. 558)
- Nowelizacja z 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o SM (Dz.U. 2026 poz. 39)