

<p><b>Nazwa projektu</b> Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Anna Kornecka – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b></p> <p>Michał Mleczo – naczelnik w Departamencie Mieszkalnictwa; tel. 22 522 53 00, <a href="mailto:Michal.Mleczo@mrpit.gov.pl">Michal.Mleczo@mrpit.gov.pl</a></p> <p>Małgorzata Dymmel – starszy specjalista w Departamencie Mieszkalnictwa; tel. 22 522 53 00, <a href="mailto:Malgorzata.Dymmel@mrpit.gov.pl">Malgorzata.Dymmel@mrpit.gov.pl</a></p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 22 kwietnia 2021 r.</p> <p><b>Źródło:</b> Orzeczenia TK</p> <p><b>Nr w wykazie prac</b> UB2</p>
---	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

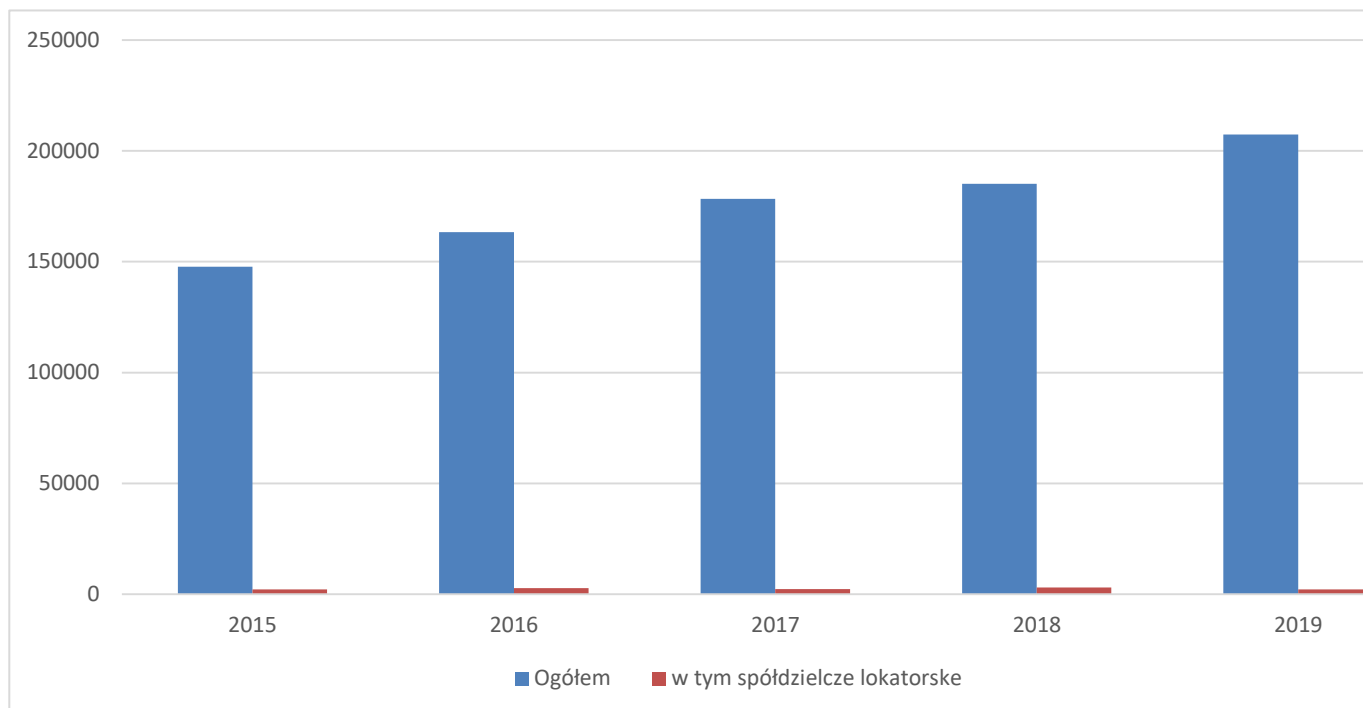
- I. Projektowana ustawa ma na celu dostosowanie przepisów prawa do wyroków Trybunału Konstytucyjnego:
  - z dnia 14 marca 2018 r. (sygn. akt P 7/16), stwierdzającego niezgodność art. 49<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz.11), zwanej dalej „u.s.m.”, w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w których uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania robót adaptacyjnych, z art 45 ust. 1 Konstytucji RP; dzięki proponowanym zmianom, osoby uprawnione będą mogły na drodze sądowej dochodzić roszczenia o przeniesienie na ich rzecz własności lokalu;
  - z dnia 10 czerwca 2020 r. (sygn. akt K 3/19), stwierdzającego, że 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. poz. 1596), zwanej dalej „nowelą”, jest niezgodny z art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 w związku z art. 2 Konstytucji RP; wprowadzone rozwiązania przyznają roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni osobom, które utraciły członkostwo na skutek ww. art. 4 noweli.
- II. Poprawy wymaga także pozycja prawna członków spółdzielni mieszkaniowych oraz jawność funkcjonowania spółdzielni w następującym zakresie:
  1. Uregulowania wymaga status osób, którym przysługują prawa do lokali znajdujących się w budynku posadowionym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234), zwanej dalej „u.g.n.”, lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu.
  2. Zgodnie z art. 49 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648), zwanej dalej „u.p.s.”, członków zarządu spółdzielni, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje, stosownie do postanowień statutu, rada lub walne zgromadzenie, w praktyce działania spółdzielni mieszkaniowych zasadą jest, że wyboru dokonuje rada nadzorcza.
  3. Ustawa nie określa obecnie maksymalnego dopuszczalnego czasu trwania kadencji członków zarządu spółdzielni mieszkaniowych.
  4. Do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 873), zwanej dalej „nowelizacją z 2007 r.”, wprowadzającej art. 8<sup>3</sup> u.s.m., istniała możliwość zastępowania walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli. Rozwiązanie takie było dopuszczalne i funkcjonowało w wielu spółdzielniach mieszkaniowych. Przeprowadzona analiza stosowania przyjętej regulacji wykazała, że pomimo stworzonej możliwości uczestniczenia w walnym zgromadzeniu każdemu członkowi i tym samym wpływania na działalność spółdzielni, niewiele osób korzysta ze swoich uprawnień.
  5. Doprecyzowania wymaga sposób liczenia głosów przy podejmowaniu uchwał na walnym zgromadzeniu praktyka stosowania obecnie obowiązujących przepisów powodowała bowiem wątpliwości.
  6. Obecnie brak jest możliwości oddania głosu nad uchwałami objętymi porządkiem obrad walnego zgromadzenia również na piśmie poza posiedzeniem, co utrudnia realizację praw członka w tym zakresie w przypadku niemożności wzięcia udziału w walnym zgromadzeniu.
  7. W obowiązującym stanie prawnym ustanowienie hipoteki na nieruchomości spółdzielczej wymaga pisemnej

zgody większości członków lub osób niebędących członkami, uprawnionych z tytułu spółdzielczych praw do lokali, tylko w przypadku gdy hipoteka ma na celu zabezpieczenie kredytu. Brak jest wymogu uzyskania takiej zgody w przypadku gdy hipoteka stanowiąc będzie zabezpieczenie jakiegokolwiek innej wiarygodności wynikającej z umowy.

8. W obowiązującym stanie prawnym właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni nie posiadają podstawy prawnej do żądania udostępnienia dokumentów takich jak: odpisy statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, pomimo posiadania interesu w tym zakresie.
9. Dotychczas nie istniał obowiązek posiadania strony internetowej przez spółdzielnię mieszkaniową, mimo to większość spółdzielni prowadzi takie strony, jednak ich zawartość jest niejednorodna i często nie zawierają one istotnych informacji.
10. Doprecyzowania wymaga kwestia, czy prawo uzyskania odpisów i kopii dokumentów może polegać na wykonaniu fotokopii przez uprawnionego; praktyka spółdzielni w tym zakresie jest różnorodna.
11. Zgodnie z obowiązującym w chwili obecnej art. 11 ust. 1<sup>1</sup> zdanie drugie u.s.m., jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty. Ponadto, zgodnie z art. 16<sup>1</sup> u.s.m., osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami. Wskazane przepisy stanowią zbyt daleko idącą ochronę dłużnika i mogą wręcz zachęcać do nieuiszczenia opłat z uwagi na brak konsekwencji takiego działania.
12. Aktualnie 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 oraz z 2021 r. poz. 11), zwanej dalej „u.w.l.”. Zastosowanie znajduje odpowiednio art. 22 u.w.l., który nakłada obowiązek uzyskania zgody właścicieli lokali na podjęcie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Jednakże ze względu na specyfikę spółdzielni mieszkaniowych (liczbę nieruchomości znajdujących się w zasobie spółdzielczym, mnogość praw do lokali, jak też liczbę właścicieli lokali), konieczność uzyskania zgody na każdą czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu powoduje paraliż decyzyjny w spółdzielni, a w konsekwencji uniemożliwia jej sprawne funkcjonowanie.
13. Aktualnie obowiązuje rozwiązanie, zgodnie z którym z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego lokalu zarząd nieruchomościami wspólnymi wykonywany przez spółdzielnię ustaje z mocy prawa bez potrzeby podejmowania w tym zakresie uchwały właścicieli lokali – utworzona zostaje wspólnota mieszkaniowa, a właściciele lokali mają możliwość podjęcia w terminie trzech miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu uchwały o pozostaniu w zarządzie spółdzielni. Jednakże wskazać należy, że w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej, w praktyce nie jest możliwy powrót pod zarządu u.s.m..
14. Doprecyzowania wymaga zasada partycypowania w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu przez właścicieli lokali w przypadku powstania wspólnoty z mocy prawa tj. z powodu wyodrębnienia ostatniego lokalu na podstawie umowy. W chwili obecnej brak jest w takiej sytuacji wyraźnej podstawy do żądania przez spółdzielnię partycypowania przez właścicieli lokali w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.
15. Doprecyzowania wymagają zasady wyboru związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, które przeprowadzą badanie lustracyjne. Obecnie czynności lustracyjne są niejednokrotnie kwestionowane przez członków spółdzielni, a co do zasady koszty lustracji pokrywają oni. Zasadnym zatem wydaje się być przyznanie im uprawnienia do wyboru podmiotu, który wykona badanie lustracyjne.
16. Zmiany wymaga także art. 93a u.p.s., przez uchylenie § 7, tj. przepisu przyznającego ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa specjalne uprawnienia wobec spółdzielni mieszkaniowych w przypadku, gdy obowiązków wynikających z u.p.s. nie realizują względem tych podmiotów związki rewizyjne lub Krajowa Rada Spółdzielcza. Od dnia wejścia w życie tego przepisu nie zdarzył się przypadek, aby minister był zmuszony do podejmowania stosownych czynności. Mając na uwadze samodzielność spółdzielni oraz fakt, że z przepisów u.p.s. wynika, iż do związków rewizyjnych i Krajowej Rady Spółdzielczej należy prowadzenie działalności instruktażowej w celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania spółdzielni, zasadnym jest uchylenie tegoż przepisu. Należy przy tym zauważyć, że wobec innych zasobów mieszkaniowych minister nie posiada tożsamych uprawnień.

III. W chwili obecnej istnieje niewielkie zainteresowanie spółdzielni mieszkaniowych podejmowaniem inwestycji mających na celu ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali. Podejmowanie takich inwestycji może odsunąć w czasie wykup lokali w danej nieruchomości, a tym samym powstanie wspólnoty mieszkaniowej i wyłączenie nieruchomości z zasobów spółdzielczych. Wobec powyższego, spółdzielnia może dłużej zarządzać daną nieruchomością, co przyczyni się do obniżenia kosztów działania całej spółdzielni. Liczbę mieszkań spółdzielczych w stosunku do ogółu budowanych mieszkań przedstawia poniższa tabela i wykres.

		2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania	Ogółem	147711	163325	178342	185063	207425
	w tym spółdzielcze lokatorskie	2115	2707	2311	3024	2167



Opracowanie własne ówczesnego Ministerstwa Rozwoju na podstawie danych GUS.

IV. Doprecyzowania wymagają również przepisy u.w.l., w zakresie:

- 1) majątku własnego wspólnoty mieszkaniowej;
- 2) organów wspólnoty;
- 3) umieszczenia w ogólnodostępnym miejscu na nieruchomości informacji o adresie -do korespondencji oraz numerze telefonu do osoby wyznaczonej do kontaktu w imieniu wspólnoty mieszkaniowej;
- 4) odmowy przez sąd podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokali;
- 5) zasad licytacji lokalu zadłużonego członka wspólnoty;
- 6) umocowania dla zarządu wspólnoty do zawierania umów ze skutkiem dla wszystkich właścicieli lokali;
- 7) zasad zbierania przez zarząd głosów w trybie obiegowym.

## 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

I. Art. 49 i 49<sup>1</sup> u.s.m. umożliwiają osobom zainteresowanym realizację przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadku bezczynności spółdzielni. Propozycja zmian tych przepisów związana jest z realizacją wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 marca 2018 r. (sygn. akt P 7/16)<sup>1</sup>, który orzekł, że art. 49<sup>1</sup> u.s.m. w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w których uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania robót adaptacyjnych, jest niezgodny z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP. W przeciwieństwie do przepisu art.

<sup>1</sup> Sentencja wyroku została ogłoszona w dniu 20 marca 2018 r. w Dz. U. poz. 582, a pełna treść wraz z uzasadnieniem w OTK ZU A z 2018 r. poz. 14.

49 ust. 2 u.s.m., który był stosowany zanim dodano do ustawy art. 49<sup>1</sup>, ten ostatni zakłada prowadzenie postępowania sądowego w trybie procesowym, który utrudnia, a nawet uniemożliwia osobie uprawnionej wyegzekwowanie ustanowienia odrębnej własności lokalu w przypadku, gdy spółdzielnia nie podejmuje czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu np. przeprowadzenie prac adaptacyjnych. Projektowane przepisy precyzują zakresy przypadków, w których postępowanie przekształceniowe przed sądem będzie się toczyło w trybie procesowym (jeżeli spółdzielnia uchyła się jedynie od złożenia oświadczenia woli) oraz przypadków, w których postępowanie będzie się toczyło w trybie nieprocesowym (pozostałe sytuacje).

Ponadto projekt realizuje wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 czerwca 2020 r. (sygn. akt K 3/19) stwierdzający, że art. 4 noweli, zgodnie z którym członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni, jest niezgodny z art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 w związku z art. 2 Konstytucji RP. Na mocy art. 4 noweli utraciły członkostwo w spółdzielni różne kategorie osób.

W odniesieniu do osób, z którymi spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo dokonała przydziału takiego prawa, lub ich następców prawnych, jeżeli lokal ten znajduje się w budynku posadowionym na gruncie, który posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 u.g.n. lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu, projekt przewiduje przyznanie im członkostwa z mocy prawa.

Ponadto projekt przewiduje, że pozostałym osobom, które utraciły członkostwo na mocy art. 4 noweli, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

Takie rozwiązanie pozwoli przywrócić członkostwo osobom, którym przysługiwał status członka w dniu wejścia w życie noweli, pomimo iż nie legitymizowały się one odpowiednim tytułem prawnym do lokalu w zasobie spółdzielczym, a którzy statusu tego zostali pozbawieni na podstawie niekonstytucyjnego art. 4 noweli. Przyznanie takim osobom członkostwa z mocy prawa lub roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni realizuje zasadę ochrony praw nabytych, których dotychczasowi członkowie zostali bezprawnie pozbawieni.

- II. 1. Wprowadzony zostaje przepis art. 3 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m., zgodnie z którym, w przypadku lokali znajdujących się w budynku posadowionym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 u.g.n. lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu, zastosowanie znajdą odpowiednio niektóre z przepisów regulujących spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zastosowanie znajdzie zatem art. 17<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m., stosownie do którego nabywca prawa do takiego lokalu z mocy prawa będzie członkiem spółdzielni. Ponadto projektowany przepis odsyła do stosowania art. 17<sup>2</sup> u.s.m. stanowiącego, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Zasadnym jest również wprowadzenie przepisu, który nakłada obowiązek ponoszenia opłat związanych z utrzymaniem lokali i mienia spółdzielni wobec spółdzielni na rzecz osób, których lokale znajdują się na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym, na takich samych zasadach jak ponoszą je członkowie oraz właściciele lokali niebędący członkami.
2. Projektowany przepis art. 8<sup>5</sup> ust. 1 u.s.m. przewiduje zasadę wyboru członków zarządu przez walne zgromadzenie, co stanowi wyjątek od przepisu art. 49 § 2 u.p.s., zgodnie z którym członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje, stosownie do postanowień statutu, rada lub walne zgromadzenie, który nie miałby zastosowania w spółdzielniach mieszkaniowych. Wybór członków zarządu przez walne zgromadzenie najpełniej realizuje ideę demokracji bezpośredniej, bowiem każdemu członkowi w równym zakresie (jeden członek – jeden głos) daje możliwość wypowiedzenia się w sprawie kandydatów na członka zarządu.
3. Projektowany przepis art. 8<sup>5</sup> ust. 3 u.s.m. wprowadza kadencyjność członków zarządu. Ustawa określa maksymalny dopuszczalny czas trwania kadencji na pięć lat. Spółdzielnia ma zatem możliwość określenia w przepisach wewnętrznych czas trwania kadencji uwzględniając górną granicę czasową przewidzianą w ustawie. Kadencyjność spowoduje, że funkcjonowanie członków zarządu działających w imieniu spółdzielni podlegać będzie bieżącej ocenie członków.
4. W art. 8<sup>3</sup> u.s.m. przywraca się możliwość zastąpienia walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli. Do czasu wejścia w życie noweli z 2007 r., wprowadzającej art. 8<sup>3</sup> u.s.m., który wykluczył możliwość zastępowania walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli, rozwiązanie takie było dopuszczalne i funkcjonowało w wielu spółdzielniach mieszkaniowych. Przeprowadzona analiza stosowania przyjętej regulacji wykazała, że pomimo stworzonej możliwości uczestniczenia w walnym zgromadzeniu każdemu członkowi i tym samym wpływania na działalność spółdzielni, niewiele osób korzysta ze swoich uprawnień. Decyzja w zakresie zastąpienia walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli winna być podjęta przez członków i zależy od specyfiki konkretnej spółdzielni.
5. Proponowana zmiana art. 8<sup>3</sup> ust. 9 u.s.m. przewiduje, że przy podejmowaniu uchwał liczyć się będzie osoby biorące faktycznie udział w głosowaniu, a nie jak obecnie, uczestniczące w walnym zgromadzeniu. Zdarzają się



bowiem sytuacje, że osoby biorące udział w posiedzeniach nie biorą udziału w głosowaniach.

6. Wprowadza się w art. 8<sup>4</sup> u.s.m. rozwiązanie umożliwiające głosowanie nad uchwałami objętymi porządkiem obrad walnego zgromadzenia również na piśmie poza posiedzeniem. Ma ono na celu umożliwienie oddania głosu w przypadku, gdy członek nie ma możliwości wzięcia udziału w walnym zgromadzeniu. Proponowana zmiana służy jak najszerzej realizacji podstawowego prawa członka spółdzielni, jakim jest udział w głosowaniu na walnym zgromadzeniu. Dzięki zmianom podejmowane uchwały będą lepiej odzwierciedlać wolę członków spółdzielni.

7. Proponowana zmiana art. 6 ust. 4 i 5 u.s.m. przewiduje, że ustanowienie hipoteki na nieruchomości spółdzielczej będzie wymagało pisemnej zgody większości członków lub osób niebędących członkami, uprawnionych z tytułu spółdzielczych praw do lokali, nie tylko w przypadku gdy hipoteka ma na celu zabezpieczenie kredytu, ale również, gdy stanowić będzie zabezpieczenie jakiegokolwiek innej wierzytelności wynikającej z umowy.

8. W art. 8<sup>1</sup> ust. 1<sup>1</sup> u.s.m. przewiduje się przyznanie właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni prawa do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, w takim zakresie, w jakim dotyczą one prawa odrębnej własności lokalu. Dotychczas właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni pozbawieni byli podstawy prawnej do żądania udostępnienia dokumentów, pomimo posiadania interesu w tym zakresie. Ponadto wyłączone zostanie stosowanie w spółdzielniach mieszkaniowych art. 18 § 3 u.p.s. stanowiącego podstawę odmowy członkom –wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę.

9. W art. 8<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m. wprowadza się rozwiązanie, zgodnie z którym spółdzielnie mieszkaniowe będą zobligowane do prowadzenia strony internetowej, o ile członkowie nie wyłącza w statucie takiej powinności. Wprowadzenie obowiązku w tym zakresie ma na celu ułatwienie członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami dostępu do dokumentów. Stosownie do obowiązującego art. 8<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m., statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni. Dotychczas nie istniał obowiązek posiadania strony internetowej przez spółdzielnię mieszkaniową, ale w przypadku jej prowadzenia, spółdzielnia winna umieszczać na niej określone przepisem dokumenty.

10. Wprowadza się przepis art. 8<sup>1</sup> ust. 1<sup>2</sup> u.s.m. doprecyzowujący, że prawo uzyskania odpisów i kopii dokumentów enumeratywnie wymienionych w przepisie obejmuje prawo do wykonania ich fotokopii. Takie rozwiązanie jest zasadne z uwagi na istniejące obecnie możliwości techniczne wykonania kopii jak również realizuje uprawnienia członka do dostępu do informacji. Dotychczasowe brzmienie przepisu nie było w tym zakresie precyzyjne, co powodowało różnorodne praktyki spółdzielni.

11. Proponuje się skreślenie w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> zdania drugiego u.s.m., zgodnie z którym, jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. tj. opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty, a także art. 16<sup>1</sup> u.s.m. stanowiącego, że osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami. Wskazane przepisy stanowią zbyt daleko idącą ochronę dłużnika i mogą wręcz zachęcać do nieuiszczenia opłat z uwagi na brak konsekwencji takiego działania. Ze względu na przytoczone okoliczności art. 11 ust. 1<sup>1</sup> zdanie drugie i art. 16<sup>1</sup> u.s.m. stanowią naruszenie zasad sprawiedliwości społecznej i godzą w interesy majątkowe ogółu mieszkańców spółdzielni. Zaleganie z opłatami czynszowymi może doprowadzić do utraty płynności finansowej przez spółdzielnię, czego skutki dotkną wszystkich spółdzielców.

12. Proponuje się w art. 27 ust. 2<sup>1</sup> u.s.m. wymienienie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, do podjęcia których wymagana będzie zgoda właścicieli lokali wyrażona w uchwale. Aktualnie zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni, jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., zastosowanie znajduje odpowiednio art. 22 u.w.l., który nakłada obowiązek uzyskania zgody właścicieli lokali na podjęcie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Jednakże ze względu na specyfikę spółdzielni mieszkaniowych (liczbę nieruchomości znajdujących się w zasobie spółdzielczym, mnogość praw do lokali, jak też liczbę właścicieli lokali), konieczność uzyskania zgody na każdą czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu powoduje paraliż decyzyjny w spółdzielni, a w konsekwencji uniemożliwia jej sprawne funkcjonowanie.

13. Proponuje się w art. 26 ust. 1 u.s.m., aby powstanie wspólnoty mieszkaniowej z mocy prawa, tj. w przypadku

wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w danej nieruchomości, następowało w terminie trzech miesięcy od dnia zawarcia takiej umowy. Projektowany art. 26 ust. 2 u.s.m., przewiduje termin trzymiesięczny na podjęcie przez właścicieli lokali uchwały o pozostaniu w reżimie spółdzielczym. Aktualnie obowiązuje rozwiązanie, zgodnie z którym z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego lokalu zarząd nieruchomościami wspólnymi wykonywany przez spółdzielnię ustaje z mocy prawa bez potrzeby podejmowania w tym zakresie uchwały właścicieli lokali – utworzona zostaje wspólnota mieszkaniowa, a właściciele lokali mają możliwość podjęcia w terminie trzech miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu uchwały o pozostaniu w zarządzie spółdzielni. Jednakże wskazać należy, że w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej, w praktyce nie jest możliwy powrót pod zarząd u.s.m..

14. Doprecyzowuje się w art. 26 ust. 4 u.s.m. zasadę partycypowania w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu przez właścicieli lokali w przypadku powstania wspólnoty z mocy prawa tj. z powodu wyodrębnienia ostatniego lokalu na podstawie umowy. Projektowane rozwiązania odsyłają do stosowania art. 24<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m., zgodnie z którym, od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy. W chwili obecnej brak jest w takiej sytuacji wyraźnej podstawy do żądania przez spółdzielnię partycypowania przez właścicieli lokali w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.

15. Proponuje się w art. 38 § 1<sup>1</sup> u.p.s., aby w spółdzielniach mieszkaniowych do właściwości walnego zgromadzenia należało podjęcie uchwały w sprawie wyboru związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, który przeprowadzi badanie lustracyjne. Proponowany przepis wprowadza zatem wyjątek od zasady wyrażonej w art. 91 § 3 u.p.s., zgodnie z którą lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne w spółdzielniach w nich zrzeszonych, a spółdzielnie niezrzeszone zlecają odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej. Obecnie czynności lustracyjne są niejednokrotnie kwestionowane przez członków spółdzielni, a co do zasady koszty lustracji pokrywają oni. Zasadnym zatem wydaje się być przyznanie im uprawnienia do wyboru podmiotu, który wykona badanie lustracyjne.

16. Proponuje się uchylenie § 7 w art. 93a u.p.s. tj. przepisu przyznającego ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, specjalne uprawnienia wobec spółdzielni mieszkaniowych w przypadku, gdy obowiązków wynikających z u.p.s. nie realizują względem tych podmiotów związki rewizyjne lub Krajowa Rada Spółdzielcza. Podkreślenia zatem wymaga, że u.p.s. zawiera już rozwiązania, które zapewniają członkom ochronę w sytuacji, gdy działalność organów spółdzielni, narusza przepisy powszechnie obowiązujące lub wewnątrzspółdzielcze. Za usunięciem przedmiotowej regulacji przemawia również fakt, iż wobec innych branż spółdzielczych, np. spółdzielni mleczarskich, czy spółdzielni pracy, takie zastępcze uprawnienia dla właściwego ministra nie zostały przyznane, a tym samym respektowana jest zasada demokratycznej kontroli członkowskiej, stosownie do której, spółdzielnie są demokratycznymi organizacjami zarządzanymi i kontrolowanymi przez członków, którzy aktywnie uczestniczą w określaniu polityki działania spółdzielni i podejmowaniu decyzji.

III. Projekt ustawy zakłada też realizację Narodowego Programu Mieszkaniowego, tj. priorytetu C: „*Rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w segmencie dostępnych mieszkań – aktywizacja nowego budownictwa lokatorskiego*”, instrumentu: „*Poprawa dostępności mieszkań przez usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych i zwiększenie możliwości realizacji przez spółdzielnie nowych inwestycji zwiększających podaż mieszkań użytkowanych na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego*”.

Projektowana ustawa, realizując założenia Narodowego Programu Mieszkaniowego, ma na celu eliminację barier w budowaniu nowych mieszkań w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich. Projekt przewiduje, że w przypadku nowych umów o budowę lokalu, zawieranych po wejściu w życie projektowanej ustawy, między spółdzielnią a członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wskazywany będzie termin, po upływie którego członkowi spółdzielni przysługiwać będzie roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w art. 12 ust. 1 u.s.m., albo wskazywane będzie, że lokal ten nie będzie podlegał zbyciu na rzecz członka.

IV. Zmiany przewidziane w u.w.l. mają na celu usprawnienie działalności wspólnot mieszkaniowych przez:

1. dodanie ust. 2 w art. 6 mającego na celu doprecyzowanie ich statusu majątkowego przez przeniesienie do ustawy stanowiska wypracowanego przez orzecznictwo, ze szczególnym uwzględnieniem uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. (sygn. akt 65/07), której nadana została moc zasady prawnej. Sąd uznał w niej, iż

wspólnoty mieszkaniowe posiadają własny majątek, odrębny od majątków jej członków. Składają się nań posiadane środki finansowe pochodzące z zaliczek uiszczanych przez właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością, pożytki oraz dochody z tej nieruchomości, jak również prawa i obowiązki wynikające z umów dotyczących zarządzania wspólnotą;

2. dodanie ust. 3 w art. 6 nakazującego oznaczenie w przestrzeni publicznej wspólnot mieszkaniowych oraz osób uprawnionych do ich reprezentowania względem osób trzecich;
3. dodanie ust. 4 w art. 6 wskazującego organy wspólnoty, czego ustawa dotąd nie przewidywała, a co wynikało z treści przepisów określających zakres uprawnień zarządu (jako organu wykonawczego) oraz zebrania właścicieli (jako organu uchwałodawczego);
4. wprowadzenie porządkującej zmiany w art. 11 ust. 3 dotyczącej sytuacji, w której sąd rozstrzygając o odmowie zniesienia współwłasności przez wydzielenie lokalu nie może ustalić wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli, gdyż one już są określone. Aktualnie obowiązujący przepis zatem ustanawia zbędny obowiązek ustalenia przez sąd udziałów współwłaścicieli w nieruchomości;
5. zmodyfikowanie art. 16 ust. 1 poprzez wprowadzenie szczególnej regulacji względem art. 952<sup>1</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, dotyczącej licytacji lokalu zadłużonego członka wspólnoty z powodu zaległości w opłatach za minimum 12 miesięcy. Powyższy przepis Kpc w brzmieniu obowiązującym od 30 maja br. umożliwia przeprowadzenie egzekucji dopiero, gdy wielkość zadłużenia przekracza 5% wartości lokalu, co w praktyce wspólnot mieszkaniowych może oznaczać nawet 4-5 letnie zaległości w płatności zaliczek na utrzymanie nieruchomości (co jest szczególnie istotne mając na uwadze 3-letni okres przedawnienia takich świadczeń). Wprowadzenie tego przepisu pozwoli zapewnić wspólnotom płynność finansową, ale też stanowi realizację zasady sprawiedliwości społecznej;
6. uchylenie ust. 3 w art. 21 oraz zmodyfikowanie art. 22 ust. 2, czego skutkiem będzie umożliwienie zawierania przez zarząd wspólnoty umów będących realizacją uchwał wspólnoty i na podstawie udzielonego w niej pełnomocnictwa, ze skutkiem dla wszystkich właścicieli lokal. Aktualnie jest to – na podstawie uchwały wspólnoty – możliwe jedynie w kilku, ściśle określonych w art. 21 ust. 3 przypadkach; w innych wymaga zgody wszystkich właścicieli;
7. dodanie ust. 4 w art. 29 w celu przyspieszenia zbierania przez zarząd głosów w trybie obiegowym, wskazując, iż po uzyskaniu wymaganej przepisami ustawy większości głosów, dalsze zbieranie – jako bezprzedmiotowe – nie będzie konieczne. Jest to pogląd dominujący w orzecznictwie i poparty koniecznością respektowania wyrażonej w ustawie zasady „prawidłowego zarządu nieruchomością”. Członkowie będący przeciwni podjęciu uchwały o określonej treści, jak również ci, którzy głosu nie oddali, będą mogli – tak jak dotychczas – zaskarżyć uchwałę do sądu, jeśli narusza ona ich interesy, jest niezgodna z prawem czy umową właścicieli.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Nie dotyczy

### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Spółdzielnie mieszkaniowe	3624	Krajowa Rada Spółdzielcza – stan na dzień 30.06.2020 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, w szczególności przez określenie czynności przekraczających zwykły zarząd, na podjęcie których wymagana jest zgoda właścicieli lokali czy też wyeliminowanie możliwości nadmiernego zadłużenia lokalu przez lokatora bez ryzyka poniesienia konsekwencji w postaci utraty prawa do lokalu</li> <li>– zmiana w zasadach funkcjonowania spółdzielni przez wprowadzenie kadencyjności zarządu, obligatoryjny wybór zarządu</li> </ul>

			<p>przez walne zgromadzenie, przywrócenie możliwości zastąpienia walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wprowadzenie, co do zasady, obowiązku prowadzenia strony internetowej przez spółdzielnię</li> <li>– zwiększenie liczby członków spółdzielni przez przyznanie członkostwa osobom, które dysponują lokalem w budynku usytuowanym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 u.g.n., lub w sytuacji, gdy spółdzielni nie przysługuje prawo użytkowania wieczystego lub prawo własności gruntu</li> <li>– eliminacja barier w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich przy podejmowaniu nowych inwestycji (punkt IV).</li> </ul>
Członkowie spółdzielni	4 027 180	Główny Urząd Statystyczny – stan na dzień 31 grudnia 2018 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zwiększenie uprawnień przez wprowadzenie wyboru członków zarządu przez walne zgromadzenie, tj. samych członków</li> <li>– możliwość wyboru członków zarządu co pięć lat,</li> <li>– przyznanie szerszego dostępu do dokumentów,</li> <li>– możliwość podjęcia decyzji, że walne zgromadzenie zostanie zastąpione zebraniem przedstawicieli,</li> <li>– umożliwienie oddania głosu na piśmie poza posiedzeniem w sprawach uchwał objętych porządkiem obrad walnego zgromadzenia,</li> <li>– prawo wyboru przez walne zgromadzenie podmiotu, który będzie przeprowadzać lustrację,</li> <li>– wyeliminowanie możliwości nadmiernego zadłużenia lokalu przez członka bez ryzyka poniesienia konsekwencji w postaci utraty prawa do lokalu.</li> </ul>
Osoby które dysponują lokalem w budynku usytuowanym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art.	liczba spółdzielczych mieszkań własnościowych w budynkach położonych na gruntach o	Badania własne Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa 2017 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– przyznanie członkostwa w spółdzielni</li> <li>– określenie praw i obowiązków osób dysponujących lokalem w</li> </ul>



113 ust. 6 u.g.n., lub w sytuacji, gdy spółdzielni nie przysługuje prawo użytkowania wieczystego lub prawo własności gruntu	nieuregulowanym stanie prawnym mieści się w przedziale 98 tys. - 140 tys. Mieszkań		budynku usytuowanym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym (obowiązek ponoszenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu i mienia spółdzielni, prawo obrotu takimi lokalami).
zarządy spółdzielni	Proponowane zmiany będą dotyczyły wszystkich zarządów w spółdzielniach mieszkaniowych tj. 3624	Krajowa Rada Spółdzielcza – stan na dzień 30.06.2020 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– członkowie będą wybierani przez walne zgromadzenie, na maksymalnie pięcioletnią kadencję,</li> <li>– walne zgromadzenie będzie mogło podjąć uchwałę, że do sprawujących w dniu wejścia w życie ustawy członków zarządu, którzy nie zostali wybrani przez walne zgromadzenie albo nie sprawują swojej funkcji kadencyjnie, zastosowanie znajdą nowe przepisy ustawy dotyczące kadencyjności.</li> </ul>
Właściciele lokali w budynkach spółdzielczych	Liczba mieszkań stanowiących odrębną własność w spółdzielniach mieszkaniowych: 1 409 625		<ul style="list-style-type: none"> <li>– doprecyzowanie czynności przekraczających zwykły zarząd, do podjęcia których wymagana jest zgoda właścicieli lokali</li> <li>– właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni uzyskają prawo dostępu do dokumentów</li> <li>– doprecyzowanie trybu powstania wspólnoty mieszkaniowej w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, tj. po upływie trzech miesięcy od dnia zawarcia stosownej umowy stosuje się u.w.l., chyba , że w tym czasie zostanie podjęta decyzja, że do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się art. 27 u.s.m.</li> </ul>
Właściciele lokali we wspólnotach mieszkaniowych wyodrębnionych z zasobu spółdzielczego.	Brak danych. Liczba trudna do oszacowania. Rozwiązania proponowane odnoszą się do wspólnot już powstałych, jak również tych, które powstaną po dniu wejścia w życie przepisów. Teoretycznie możliwe jest, że na skutek przekształceń		wprowadzenie obowiązku, że od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy

	własnościowych docelowo zasób spółdzielczy całkowicie zastąpiony zostanie przez wspólnoty mieszkaniowe.		
Osoby, które występują do sądu z roszczeniem o ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności lokalu, w przypadku, gdy spółdzielnia nie realizuje tego roszczenia	Co do zasady spółdzielnie realizują roszczenia o ustanawianie odrębnej własności lokali. Przepis odnosić się będzie do jednostkowych przypadków w skali kraju, gdy umowy te nie są zawierane, bo np. lokal wymaga wykonania prac adaptacyjnych, gdyż nie spełnia przesłanek samodzielności.		w ramach realizacji wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 marca 2018 r. (sygn. akt P 7/16) umożliwienie osobom zainteresowanym realizacji przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w których uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania robót adaptacyjnych
Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa			usunięcie specjalnego uprawnienia wobec spółdzielni mieszkaniowych, w przypadku, gdy obowiązków wynikających z u.p.s. nie realizują względem tych podmiotów związki rewizyjne lub Krajowa Rada Spółdzielcza
Związki rewizyjne/ Krajowa Rada Spółdzielcza			do właściwości walnego zgromadzenia należało będzie podjęcie uchwały w sprawie wyboru związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, który przeprowadzi badanie lustracyjne. Proponowany przepis wprowadza zatem wyjątek od zasady wyrażonej w art. 91 § 3 u.p.s., zgodnie z którą lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne w spółdzielniach w nich zrzeszonych, a spółdzielnie niezrzeszone zlecają odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.
Osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wybudowanych po wejściu w życie projektowanej ustawy	Brak danych Nie jest możliwe oszacowanie liczby inwestycji, które zostaną podjęte przez spółdzielnie mieszkaniowe, a tym samym liczby osób, które będą zawierały umowy ze spółdzielnią. Proponowane rozwiązanie jedyni		W umowie o budowę lokalu, zawieranej po wejściu w życie projektowanych zmian z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wskazywany będzie termin, po upływie którego członkowi spółdzielni przysługiwać będzie roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w art. 12

	uzupełniają Narodowy Program Mieszkaniowy, który to realnie wpływa na liczbę podejmowanych inwestycji.		ust. 1 u.s.m., albo wskazywane będzie, że lokal ten nie będzie podlegał zbyciu na rzecz członka. Obecnie obowiązujące regulacje nie przewidują tego rodzaju ograniczenia w zakresie ustanowienia na rzecz posiadacza spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego prawa odrębnej własności. Na skutek nowej regulacji członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w chwili zawarcia tej umowy lub umowy o budowę lokalu będzie miał świadomość ewentualnego ograniczenia lub niemożliwości przeniesienia na rzecz członka własności lokalu.
Osoby które utraciły członkostwo w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, na podstawie art. 4 tej ustawy.	Brak danych. Na skutek art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. członkostwo w spółdzielni utracili m.in. członkowie spółdzielni, którzy nie dysponowali wymienionym w ustawie prawem do lokalu, a więc tzw. członkowie oczekujący, właściciele lokali we wspólnotach mieszkaniowych, właściciele domów jednorodzinnych, członkowie spółdzielni popegeerowskich itd. Ze względu na mnogość tych podmiotów, nie jest możliwe oszacowanie liczby uprawnionych.		przyznanie roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni
Wspólnoty mieszkaniowe	ok. 167 tys.	Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej, stan aktualny.	Usprawnienie działania wspólnot mieszkaniowych
Właściciele lokali we wspólnotach mieszkaniowych	ok. 3 mln	Główny Urząd Statystyczny „Gospodarka mieszkaniowa w 2018 r.”.	Usprawnienie działania wspólnot mieszkaniowych

<p>Osoby zalegające z opłatami w spółdzielniach mieszkaniowych i wspólnotach mieszkaniowych</p>	<p>Z ok. 7,5 mln zasobów mieszkaniowych w 25,5% mieszkań lokatorzy zalegali z opłatami za mieszkanie. Na 15,7 tys. postępowań eksmisyjnych toczących się w sądach w 2018 r. 8,8% dotyczyło lokatorów mieszkań spółdzielni mieszkaniowych. 93,4% postępowań eksmisyjnych w spółdzielniach zostało wszczętych z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie – oznacza to 1290 lokatorów mieszkań w spółdzielni.</p> <p>Ponadto w poszczególnych latach wydano przez sądy rejonowe następującą liczbę orzeczeń nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego:  2017- 14105  2018- 12600  2019- 12057  I połowa 2020-2819.</p>	<p>Główny Urząd Statystyczny „Gospodarka mieszkaniowa w 2018 r.”</p> <p>Ewidencja spraw cywilnych w pierwszej instancji według rodzajów spraw w sądach rejonowych w latach 2014-2019 i I półroczu 2020r., przekazana przez Ministerstwo Sprawiedliwości (Ewidencja zawiera dane dotyczące spraw o opróżnienie lokalu bez rozróżnienia w jakim zasobie lokale się znajdują).</p>	
---	--	---	--

#### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

W dniu 9 czerwca 2020 r. została przeprowadzona wideokonferencja z przedstawicielami spółdzielczości mieszkaniowej, którzy przedstawili uwagi i zgłosili obszary wymagające zmian w zakresie działalności spółdzielni mieszkaniowych.

W rozmowach udział wzięli m.in. przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” w Warszawie, Spółdzielni Mieszkaniowej „Projektant” w Rzeszowie oraz Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu. Ustalono, iż niezbędnym jest kontynuowanie, rozpoczętych w połowie 2019 r., prac nad zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w celu wyeliminowania najbardziej istotnych problemów w funkcjonowaniu spółdzielni.

Projekt zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce „Rządowy Proces Legislacyjny”, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii w zakładce „Prawo” zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) i § 4 uchwały Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.).

Projekt zostanie przekazany do opiniowania i konsultacji publicznych, z terminem 21 dni na zgłoszenie uwag, następującym podmiotom:

1. Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie
2. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach

3. Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie
4. Wielkopolski Związek Rewizyjny Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych i Administracyjnych
5. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze
6. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy
7. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie
8. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z Siedzibą w Toruniu
9. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie
10. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie
11. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu
12. Ogólnopolski Związek Rewizyjny Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych Przecław
13. Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie
14. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie
15. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu
16. Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku
17. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie
18. Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie

Wyniki konsultacji publicznych i opiniowania zostaną omówione w raporcie z konsultacji.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2020 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)	
<b>Dochody ogółem</b>		0,0 3	0,0 3	0,0 3	0,0 3	0,0 3	0,0 3	0,0 3	0,0 3	0,0 3	0,0 3	0,0 3	0,3
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Wydatki ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Saldo ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													

### Źródła finansowania

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

Dotychczas wydatki związane z realizacją uprawnień ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wobec spółdzielni mieszkaniowych były zabezpieczane ze środków przeznaczonych na zadania właściwych komórek organizacyjnych urzędu obsługującego tego ministra. W 2019 r. zabezpieczono na ten cel kwotę 30 000 zł. W 2020 r. – również kwotę 30 000 zł.

## 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ..... r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz							



	gospodarstwa domowe, w tym osoby starsze oraz osoby z niepełnosprawnościami							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Zmiana w zasadach funkcjonowania spółdzielni przez wprowadzenie kadencyjności zarządu, obligatoryjny wybór zarządu przez walne zgromadzenie, przywrócenie możliwości zastąpienia walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli, zwiększenie liczby członków spółdzielni przez przyznanie członkostwa osobom, które dysponują lokalem w budynku usytuowanym na gruncie o nieregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 u.g.n., lub w sytuacji, gdy spółdzielnia nie przysługuje prawo użytkowania wieczystego lub prawo własności gruntu. Wprowadzenie, co do zasady, obowiązku prowadzenia strony internetowej przez spółdzielnię.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe w tym osoby starsze oraz osoby z niepełnosprawnościami							
Niemierzalne	Celem funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin. Zwiększenie uprawnień członków oraz właścicieli może przyczynić się do zwiększenia poczucia stabilizacji ich sytuacji mieszkaniowej, co jest istotne szczególnie dla osób starszych oraz niepełnosprawnych. Zwiększenie transparentności działania spółdzielni może przyczynić się także do tego, że osoby fizyczne chętniej będą nabywały lokale od spółdzielni mieszkaniowych. Możliwe jest także obniżenie opłat za użytkowanie lokalu w związku z uzyskaniem statusu członka spółdzielni mieszkaniowej, tj. poprzez przyznanie roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni osobom, które utraciły członkostwo na podstawie art. 4 noweli oraz dysponują lokalem w budynku usytuowanym na gruncie o nieregulowanym stanie prawnym. W związku z tym, że sytuacja nieregulowanych stanów prawnych gruntów dotyczy budynków wzniesionych na przełomie lat 60-70 XX wieku, projekt będzie oddziaływał na osoby w wieku powyżej 65 lat oraz osoby niepełnosprawne.							
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń								
<b>8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu</b>								
<input type="checkbox"/> nie dotyczy								
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).				<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy				
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input checked="" type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:				<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:				
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.				<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy				
Komentarz: Projekt przewiduje, że każda spółdzielnia prowadzi stronę internetową (o ile członkowie nie wyłączą w statucie takiej powinności), na której udostępnia swój statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, protokoły lustracji, roczne sprawozdanie finansowe, a także zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części. Wprowadzenie obowiązku w tym zakresie ma na celu ułatwienie członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami dostępu do dokumentów. Zaletą proponowanego rozwiązania								

jest niewątpliwie brak odpłatności za dostęp do dokumentów w takiej formie. Nie jest jednakże wykluczone, że dostęp do niektórych informacji zawartych w dokumentach powinien być ograniczony np. za pomocą hasła wyłącznie do osób uprawnionych – z uwagi na ochronę danych osobowych, czy też ochronę dóbr osobistych. Wobec powyższego, z jednej strony poprzez dostęp do strony internetowej skrócony zostanie czas na załatwienie sprawy, z drugiej zaś możliwe jest wprowadzenie dodatkowych procedur (obowiązek wyrobienia hasła i loginu) weryfikujących status członka spółdzielni lub właściciela lokalu.

## 9. Wpływ na rynek pracy

Ze względu na potencjalne wygenerowanie nowych inwestycji dotyczących budownictwa na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, możliwy jest pozytywny wpływ na rynek pracy. Pozytywny wpływ obejmie zatrudnienie w sektorze budownictwa (w firmach realizujących nowe inwestycje mieszkaniowe, firmy specjalizujące się w wykończeniu wnętrz, firmy specjalizujące się w produkcji artykułów wyposażenia wnętrz).

## 10. Wpływ na pozostałe obszary

środowisko naturalne

sytuacja i rozwój regionalny

x inne: mieszkalnictwo

demografia

mienie państwowe

informatyzacja

zdrowie

Omówienie wpływu

### Mieszkalnictwo

W kontekście rozwiązań realizujących Narodowy Program Mieszkaniowy projekt przewiduje wprowadzenie przepisów eliminujących bariery w budowaniu nowych mieszkań w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich – przy podejmowaniu nowych inwestycji spółdzielnie będą mogły określić termin, po upływie którego możliwe będzie przeniesienie własności lokalu. Celem projektu jest wprowadzenie rozwiązań prawnych, mających na celu zachęcenie zarządów spółdzielni do podejmowania inwestycji mających na celu ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali.

## 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Regulacje przewidziane w projektowanej ustawie co do zasady wejdą w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia. Z uwagi na konieczność podjęcia niezbędnych czynności organizacyjnych, zakłada się, że przepis odnoszący się do obowiązku prowadzenia przez spółdzielnie mieszkaniowe stron internetowych zacznie obowiązywać po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia ustawy.

Przewiduje się także, że zmiany wprowadzane do u.w.l. na mocy projektowanego przepisu art. 3, wejdą w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.

Z kolei stosownie do wyroku TK z dnia 10 czerwca 2020 r., sygn. akt K 3/19, zgodnie z którym art. 4 noweli traci moc obowiązującą po upływie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej (tj. dnia 18 czerwca 2020 r.), przepisy art. 1 pkt 1 lit. a, b i d wejdą w życie w dniu 19 czerwca 2021 r.

## 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Ewaluacja projektu jest przewidziana corocznie w ramach prezentowanego przez Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii Sprawozdania z realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, które jest przedstawiane Radzie Ministrów do końca I kwartału roku następującego po roku sprawozdawczym.

Ewaluacja będzie oparta o kryterium jakościowe, w ramach którego będzie oceniane wykonanie przepisów realizujących wyroki Trybunału Konstytucyjnego i realizacja przepisów zmieniających pozycję prawną członków spółdzielni mieszkaniowych oraz jawność funkcjonowania spółdzielni. Ponadto ocena będzie dokonywana w oparciu o kryterium ilościowe: liczbę wybudowanych mieszkań w celu ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali.

## 13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

–