

Nazwa projektu Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Tomasz Lewandowski – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Małgorzata Dymmel – główny specjalista w Departamencie Mieszkalnictwa; tel. 22 323 40 92, Małgorzata.Dymmel@mrit.gov.pl Marta Kaczmarczyk-Szczepańska – radca w Departamencie Mieszkalnictwa; tel. 22 323 40 94 Marta.Kaczmarczyk-Szczepanska@mrit.gov.pl	Data sporządzenia 26.05.2026 r. Źródło: Inicjatywa własna Nr w wykazie prac UD311
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

I. Projektowana ustawa ma na celu przywrócenie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej osobom, które utraciły je na skutek wejścia w życie 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”. Nowela niesłusznie pozbawiła określone grupy osób członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej odbierając im tym samym możliwość udziału w podejmowaniu decyzji podczas głosowań na walnych zgromadzeniach spółdzielni i wpływu na działania podejmowane przez spółdzielnię, w której zasobach zamieszkują. Z problemem tej grupy osób do Ministerstwa występowali zarówno przedstawiciele środowisk spółdzielczych, osoby których bezpośrednio dotknął problem oraz Rzecznik Praw Obywatelskich.

Zgodnie z art. 4 noweli członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie ustawy nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, tracił z tym dniem członkostwo w spółdzielni. Na mocy tego przepisu utraciły członkostwo w spółdzielni różne kategorie osób tj.:

1. osoby, z którymi spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo dokonała przydziału takiego prawa, lub ich następców prawnych, jeżeli lokal ten znajdował się w budynku posadowionym na gruncie, który posiadał nieuregulowany stan prawny lub spółdzielnia nie przysługiwało prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu,
2. członkowie utworzonych na podstawie art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 589, z późn. zm.), tzw. spółdzielni popegeerowskich,
3. tzw. członkowie oczekujący, czyli osoby uprzednio przyjęte w poczet członków spółdzielni i posiadające oszczędnościowe książeczki mieszkaniowe z zawinkulowanym wkładem mieszkaniowym lub budowlanym,
4. członkowie we wspólnotach mieszkaniowych powstałych na skutek wyodrębnienia ostatniego lokalu w budynkach spółdzielczych przed dniem wejścia w życie noweli,
5. małżonkowie osób posiadających prawo do lokalu w zasobie spółdzielczym – co oznaczało, że jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało na wyłączność tylko jednemu z małżonków, drugi małżonek utracił członkostwo.

W wyniku wejścia w życie noweli w szczególnie trudnej sytuacji znalazły się osoby, z którymi spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo dokonała przydziału takiego prawa oraz ich następcy prawni, jeżeli lokal ten znajdował się w budynku posadowionym na gruncie, który posiadał nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dalej u.g.n. lub spółdzielnia nie przysługiwało prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu. Wyjaśnić należy, iż spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jak również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło być ustanowione w budynkach, do których spółdzielnia przysługiwało prawo własności lub współwłasności. Skoro zatem budynki, o których mowa powyżej, znajdowały się na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym nie mogło dojść do skutecznego ustanowienia

praw do lokali, a tym samym osoby w nich zamieszkujące zostały na podstawie przepisów noweli z mocy prawa pozbawione członkostwa spółdzielni. Stosownie bowiem do art. 4 noweli członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, tracił z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

Również pozostałe opisane powyżej kategorie osób, jako nieposiadające jednego z wymienionych w art. 4 noweli praw, utraciły członkostwo w spółdzielni.

II. Projektowana ustawa ma na celu poprawę pozycji prawnej członków spółdzielni mieszkaniowych, usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych oraz zwiększenie jawności funkcjonowania spółdzielni w następującym zakresie:

1. Uregulowania wymaga status prawny osób, którym przysługują prawa do lokali znajdujących się w budynku posadowionym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 u.g.n., lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu.

2. Dotychczasowe przepisy nie określały, ile czasu może trwać kadencja członków zarządu spółdzielni mieszkaniowej. Jednocześnie w odniesieniu do kadencyjności rady nadzorczej modyfikacji wymagają zasady dotyczące obowiązujących obecnie ograniczeń w możliwości wybierania na kolejne kadencje.

3. Celem projektu jest umożliwienie, aby w spółdzielniach mieszkaniowych możliwe było zastąpienie walnego zgromadzenia spółdzielni zebraniem przedstawicieli. 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.”, zebrania przedstawicieli mogły zastępować walne zgromadzenia. Rozwiązanie takie było dopuszczalne i funkcjonowało w wielu spółdzielniach mieszkaniowych, niemniej intencją ustawodawcy było wprowadzenie demokracji bezpośredniej do spółdzielni mieszkaniowych. Przeprowadzona analiza stosowania przyjętych 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 w zakresie czynnego uczestniczenia w walnym zgromadzeniu. Należy przy tym mieć na uwadze, że organizacja obrad najważniejszego organu wiąże się z kosztami ponoszonymi przez spółdzielnię. Przywrócenie zebrań przedstawicieli spowoduje, że to reprezentanci wybrani w danej nieruchomości, czy też osiedlu będą głosować zgodnie z wolą osób, które ich wyłoniły. Ponadto wskazać należy, że pomimo wyeliminowania zebrań przedstawicieli nowelizacją z 2007 r., istnieją spółdzielnie, których statuty z woli członków, nadal przewidują takie rozwiązanie. Biorąc pod uwagę niską frekwencję na walnych zgromadzeniach zasadnym jest wprowadzenie rozwiązania, z którego wbrew obecnym regulacjom nie chcą zrezygnować najbardziej zainteresowani, czyli członkowie. Powyższe usprawni funkcjonowanie spółdzielni, jak również zmniejszy koszty związane z organizacją obrad walnego zgromadzenia.

4. Doprecyzowania wymaga również sposób liczenia głosów przy podejmowaniu uchwał na walnym zgromadzeniu. Obecnie, stosownie do art. 8³ ust. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558), zwanej dalej „u.s.m.”, uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. W praktyce zachodzą trudności przy podejmowaniu uchwał, gdyż osoby, którym zostały wydane karty do głosowania opuszczają miejsce obrad. W efekcie powyższego liczba głosów oddanych nie jest równa z liczbie kart wydanych osobom uprawnionym do głosowania.

5. Zmiany wymagają również regulacje dotyczące możliwości udziału w walnym zgromadzeniu za pomocą środków komunikowania się na odległość, w tym zdalnego podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie. Obecnie, poza przypadkami głosowania w takiej formie w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, brak jest możliwości zdalnego uczestniczenia w walnym zgromadzeniu, co utrudnia realizację praw członka w tym zakresie w przypadku niemożności wzięcia udziału w stacjonarnym walnym zgromadzeniu. Projekt przewiduje, że spółdzielnia będzie mogła w statucie zawrzeć możliwość, głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad walnego zgromadzenia przy pomocy środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Przedstawiona propozycja umożliwiająca zdalne głosowanie przewiduje, że odbywać się ono będzie dodatkowo, obok odbywającego się w formie tradycyjnej walnego zgromadzenia. Tym samym członkowie będą mieli wybór, czy uczestniczą w stacjonarnym walnym zgromadzeniu, czy głosują zdalnie nad uchwałami. Wskazana propozycja skutkuje poszerzeniem praw członków i powinna wpłynąć pozytywnie na frekwencję osób uczestniczących w głosowaniu nad uchwałami walnego zgromadzenia.

6. Zmiany wymagają również zasady dotyczące zabezpieczania wierzytelności zaciąganych przez spółdzielnię. Obecnie 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 stanowić będzie zabezpieczenie jakiegokolwiek innej wierzytelności wynikającej z umowy.

7. Modyfikacji wymagają regulacje w zakresie dostępu do dokumentów spółdzielni. Obecnie przepisy u.s.m. przewidują, że członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur

i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. W praktyce powyższa regulacja jest niewystarczająca. Ponadto, przepisy u.s.m. właścicielowi lokalu niebędącemu członkiem spółdzielni mieszkaniowej nie przyznają prawa 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. Konieczne jest zagwarantowanie prawa do otrzymania określonych dokumentów właścicielom lokali w spółdzielni, którzy nie są jej członkami.

8. Zmian wymaga również regulacja dotycząca prowadzenia przez spółdzielnię strony internetowej. Obecne regulacje u.s.m. w tym zakresie przewidują jedynie, że 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. Wobec tego, że obecnie nie istnieje obowiązek posiadania takiej witryny przez spółdzielnie mieszkaniowe, mimo to większość z nich prowadzi takie strony, jednak ich zawartość jest niejednolita i często nie zawierają one istotnych informacji.

9. Doprecyzowania wymaga, że prawo uzyskania odpisów i kopii dokumentów może polegać na wykonaniu fotokopii przez uprawnionego – praktyka spółdzielni w tym zakresie jest różnorodna.

10. Obecnie członkowie spółdzielni mieszkaniowych mają ograniczoną możliwość bieżącego monitorowania umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Brak jednolitego wykazu utrudnia ocenę działań zarządu i gospodarowania majątkiem spółdzielni. Problem dotyczy zarówno transparentności działań organów spółdzielni, jak i ograniczonego dostępu członków do informacji niezbędnych do pełnego korzystania z prawa do wglądu w dokumenty spółdzielni (art. 8¹ u.s.m. i art. 18 § 3 u.p.s.).

11. Zmiany wymagają przepisy umożliwiające przekształcenie na wniosek członka spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu we własność, jak też obowiązkowej organizacji przez spółdzielnię mieszkaniową przetargu na ustanowienie własności lokalu w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Takie rozwiązania prowadzą do uszczuplenia majątku spółdzielni, a w konsekwencji zniechęcają spółdzielnie do podejmowania nowych inwestycji.

12. Należy również zmienić przepisy umożliwiające zadłużanie się kosztem pozostałych użytkowników lokali. Zgodnie z obowiązującym obecnie art. 11 ust. 1¹ 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 uiści wszystkie zaległe opłaty. Ponadto, zgodnie z art. 16¹ u.s.m., osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania 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 nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Wskazane przepisy stanowią zbyt daleko idącą ochronę dłużnika i mogą wręcz zachęcać do nieuiszczania opłat z uwagi na brak konsekwencji takiego działania.

13. Zmiany wymaga także termin rozliczenia kosztów budowy. W obowiązującym stanie prawnym rozliczenie takich kosztów budowy lokalu następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasają. Istniejący przepis powoduje, że spółdzielnie mieszkaniowe tracą możliwość dochodzenia uzupełnienia wkładu budowlanego przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i tym samym przerzucają na nie całe ryzyko ekonomiczne związane ze wzrostem kosztów budowy lokali. W konsekwencji ryzyko ponoszą pozostali członkowie spółdzielni (spółdzielnia), w sytuacji, gdy to członkowie spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa do lokalu powinni być wyłącznie zobowiązani do ponoszenia całości kosztów budowy ich lokali.

14. Doprecyzowania wymagają przepisy regulujące sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną. Aktualnie zarząd nieruchomością wspólną 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 2026 r. poz. 232)., 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.

15. Doprecyzowania wymaga termin, w którym powstaje wspólnota mieszkaniowa po przeniesieniu własności ostatniego lokalu w danej nieruchomości. Aktualnie obowiązuje rozwiązanie, zgodnie z którym z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego lokalu zarząd nieruchomością wspólną 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.

16. Doprecyzowania wymaga również obowiązek ponoszenia opłat na rzecz spółdzielni po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej. W chwili obecnej brak jest 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.

17. Zmiany wymaga wskazanie okresu, po upływie którego członkowie założyciele tracą członkostwo w przypadku, gdy spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu. Obecne przepisy przewidują, że członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu. Oznacza to, że założyciele spółdzielni mają trzy lata od momentu wpisania spółdzielni do rejestru KRS na zawarcie umowy o budowę lokalu, z której wynika roszczenie o ustanowienie prawa lokatorskiego lub prawa odrębnej własności, aby zachować członkostwo. W przeciwnym razie, po upływie tego okresu, tracą członkostwo. Biorąc pod uwagę czas trwania procesu inwestycyjnego, w tym nabycie odpowiedniej działki pod inwestycję, zorganizowanie przetargu na wykonawcę, sporządzenie projektu budowlanego, uzyskanie wymaganych zgód i pozwoleń, trzyletni okres jest niewystarczający.

18. Na gruncie obecnych przepisów lustrację spółdzielni mieszkaniowej może prowadzić dowolny związek rewizyjny. Stosownie do art. 240 § 3 u.p.s., do zadań związku rewizyjnego należy: przeprowadzanie lustracji zrzeszonych spółdzielni; prowadzenie na rzecz zrzeszonych spółdzielni działalności instruktażowej, doradczej, kulturalno-oświatowej, szkoleniowej i wydawniczej; reprezentowanie interesów zrzeszonych spółdzielni wobec organów administracji państwowej i organów samorządu terytorialnego; reprezentowanie zrzeszonych spółdzielni za granicą; inicjowanie i rozwijanie współpracy między spółdzielniami oraz współdziałanie z placówkami naukowo-badawczymi; wykonywanie innych zadań przewidzianych w niniejszej ustawie oraz statucie. Mając na uwadze specyfikę zarządzania spółdzielniami mieszkaniowymi zasadnym jest, aby lustrację w spółdzielni mieszkaniowej wykonywał podmiot, który posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie w przedmiotowym zakresie, nie zaś podmiot, który specjalizuje się w lustracji innych branż spółdzielczych. Problem stanowi brak możliwości weryfikacji ustaleń lustracji.

19. W celu zwiększenia niezależności i obiektywizmu przeprowadzanych badań lustracyjnych spółdzielni mieszkaniowych postuluje się wprowadzenie ograniczeń co do możliwości jednoczesnego pełnienia funkcji w spółdzielni mieszkaniowej i związku rewizyjnym, w którym dana spółdzielnia jest zrzeszona.

20. Zasadne jest wprowadzenie rozwiązania mającego na celu zwiększenie liczby lustratorów.

21. Konieczne jest wyeliminowanie sytuacji wystąpienia przez spółdzielnię mieszkaniową ze związku rewizyjnego, w przypadku, gdy ustalenia lustracji wykazują nieprawidłowości w funkcjonowaniu spółdzielni i zrzeszenia w innym związku rewizyjnym.

22. Doprecyzowania wymaga przepis określający termin na przeprowadzenie obowiązkowego walnego zgromadzenia - określony w przepisie termin sześciomiesięczny od zakończenia roku obrachunkowego jest czasem interpretowany jako termin na zarządzenie walnego zgromadzenia, a nie jako odbycie.

23. Przepisy u.p.s. jak i u.s.m. nie przewidują sposobu postępowania w przypadku braku organów – rady nadzorczej i zarządu.

III. Obecnie 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.

		2020	2021	2022	2023	2024
Mieszkania oddane do użytkowania	Ogółem	220831	234680	238490	221259	200106
	w tym spółdzielcze lokatorskie	1498	2019	1513	1006	1323

Opracowanie własne Ministerstwa Rozwoju i Technologii na podstawie danych GUS.

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

I.

Projekt przewiduje przyznanie członkostwa osobom, 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. W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członkostwo zostanie przyznane z mocy prawa, natomiast w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członkostwo będzie przysługiwać fakultatywnie na wniosek.

Ponadto projekt przewiduje, że pozostałym kategoriom osób, tj. dotychczasowym członkom w spółdzielniach popegeerowskich, dotychczasowym tzw. członkom oczekującym, dotychczasowym członkom we wspólnotach mieszkaniowych powstałych na skutek wyodrębnienia ostatniego lokalu, małżonkom osób posiadających prawo do lokalu w zasobie spółdzielczym, 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, a które statusu tego zostały pozbawione na podstawie 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. Proponuje się przepis, 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 spółdzielni nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu, zastosowanie znajdą odpowiednio niektóre z przepisów regulujących spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Zastosowanie znajdzie przepis art. 9 ust. 1, 3-7¹ u.s.m., zgodnie z którym przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka. Właściwe zastosowanie znajda również regulacje dotyczące ustania małżeństwa wskutek rozwodu bądź unieważnienia, czy też wygaśnięcia praw do lokalu.

Analogicznie proponuje się przepis, 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 spółdzielni nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu, zastosowanie znajdą odpowiednio niektóre z przepisów regulujących spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zastosowanie znajdzie zatem art. 17¹ 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. 17² 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. Wprowadza się kadencyjność członków zarządu – kadencja wynosi pięć lat, chyba że statut przewiduje okres krótszy. Ustawa nie będzie narzucać ograniczeń, przez ile kadencji można pełnić funkcję członka zarządu. W przypadku kadencyjności rady nadzorczej znosi się ograniczenie dotyczące możliwości bycia członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej.. Propozycja zniesienia ograniczeń w zakresie liczby sprawowanych kadencji w radzie nadzorczej wynika z pojawiających się problemów w obsadzeniu rad nadzorczych, szczególnie w małych spółdzielniach, posiadających niewielu członków. Nadmienić należy, że do rady nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni. Tym samym, w małych spółdzielniach krąg osób mogących i chcących kandydować do rady nadzorczej jest znacznie ograniczony.

3. Przywraca się możliwość zastąpienia walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli. Do czasu wejścia w życie noweli z 2007 r., wprowadzającej art. 8³ 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.

4. Przewiduje się, 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. Wskazuje się jednocześnie, że przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie uwzględniane będą tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

5. Wprowadza się możliwość, aby w statucie członkowie mogli przewidzieć udział w walnym zgromadzeniu przy pomocy środków komunikacji elektronicznej, w tym zdalnego głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad walnego zgromadzenia. W takich przypadkach zdalne walne odbywać się będzie dodatkowo, obok odbywającego się w formie tradycyjnej walnego zgromadzenia. W takim przypadku zasady i tryb zdalnego uczestniczenia w walnym zgromadzeniu będzie określał statut. Proponowana zmiana służy jak najszybszej realizacji podstawowego prawa członka spółdzielni, jakim jest udział w głosowaniu na walnym zgromadzeniu. Dzięki zmianom podejmowane uchwały będą lepiej odzwierciedlać wolę członków spółdzielni.

6. Przewiduje się, 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 wiarytelności wynikającej z umowy, np. pożyczki.

7. Przewiduje się przyznanie właścicielowi lokalu niebędącemu członkiem spółdzielni mieszkaniowej oraz osobie niebędącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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 nieruchomości, w której znajduje się lokal, do którego przysługuje im tytuł prawny. Dotychczas właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni pozbawieni byli podstawy prawnej do żądania udostępnienia dokumentów, pomimo posiadania interesu w tym zakresie. Ponadto przewiduje się, że spółdzielnia nie będzie mogła odmówić członkowi udostępnienia umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli dotyczą nieruchomości, w której znajduje się lokal, do którego przysługuje członkowi tytuł prawny, mienia spółdzielni, o którym mowa w art. 40 u.s.m., tj. dotyczących m.in. nieruchomości służącej prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej oraz wynagrodzenia członków zarządu.

8. Wprowadza się rozwiązanie, zgodnie z którym spółdzielnie mieszkaniowe, które liczą ponad 500 członków zobligowane będą do prowadzenia strony internetowej. Spółdzielnie mieszkaniowe liczące mniej niż 500 członków będą mogły nie realizować tego obowiązku o ile członkowie tak postanowią w statucie. Wprowadzenie obowiązku w tym zakresie ma na celu ułatwienie członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami dostępu do dokumentów. Stosownie do obowiązującego art. 8¹ 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.

9. Wprowadza się przepis 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.

10. Wprowadza się obowiązek prowadzenia przez spółdzielnie mieszkaniowe wykazu umów zawieranych przez spółdzielnię w zakresie działalności statutowej, gospodarczej oraz zarządzania mieniem, dostępnego dla członków spółdzielni. Wyłączone z wykazu zostaną umowy o pracę, w celu ochrony danych osobowych i prywatności pracowników oraz te, których wartość przedmiotu umowy nie przekracza 1000 zł. Dodatkowo uregulowany zostaje sposób i terminów aktualizacji wykazu przez organy spółdzielni. Efektem będzie zwiększenie jawności i przejrzystości działań organów spółdzielni. Członkowie będą mogli bieżąco monitorować zawierane przez spółdzielnię umowy. Tym samym rozwiązanie wzmocni mechanizmy kontroli członków nad zarządem.

11. Eliminuje się możliwość przekształcenia na wniosek członka spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność. Ponadto w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielnia mieszkaniowa będzie mogła ustanowić to prawo ponownie na rzecz innej osoby – wyeliminowano podstawę prawną do organizacji przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Brak możliwości zastąpienia prawa lokatorskiego prawem własności ma zabezpieczyć spółdzielczym przed uszczupleniem jej majątku. Wprowadzone rozwiązania dotyczyć będą wyłącznie spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu ustanowionych po wejściu w życie projektowanej ustawy.

12. Proponuje się uchylenie przepisów umożliwiających zadłużanie się kosztem innych mieszkańców spółdzielni bez ponoszenia konsekwencji przez generującego zadłużenie. Oznacza to, że o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku zalegania z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., tj. opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, orzekał będzie sąd, a jego orzeczenie w konsekwencji będzie kończyło stosunek członkostwa. Uchylone zostaną przepisy ograniczające możliwość sądu do wygaszenia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu w stosunku do osoby, która obciąża kosztami swojego zamieszkiwania w lokalu innych mieszkańców spółdzielni (tj. przepisy stanowiące, że nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty, a także przepisu stanowiącego, że osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania 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 nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami). Nawiązując do tej zmiany proponuje się również uchylenie przepisu przewidującego roszczenie, o którym mowa w art. 7 nowelizacji z 2017 r. Regulacja ta stanowi uzupełnienie przepisu art. 16¹ u.s.m., tj. art. 7 nowelizacji z 2017 r. i zapewnia możliwość odzyskania prawa do lokalu osobom, które utraciły go ze względu na nieuiszczanie opłat przed dniem wejścia nowelizacji z 2017 r. w życie, tj. przed dniem 9 września 2017 r. Wskazane przepisy mogą wręcz zachęcać do nieuiszczania opłat z uwagi na brak konsekwencji takiego działania. Ze względu na przytoczone okoliczności art. 11 ust. 1¹ zdanie drugie i art. 16¹ u.s.m. oraz art. 7 nowelizacji z 2017 r. stanowią naruszenie zasad sprawiedliwości społecznej i godzą w interesy majątkowe ogółu mieszkańców spółdzielni. Zaleganie z opłatami może doprowadzić do utraty płynności finansowej przez spółdzielnię, czego skutki dotkną wszystkich członków tej spółdzielni.

13. Uchyla się rozwiązanie, zgodnie z którym po upływie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa (uchylenie art. 18 ust. 4 zdanie 2 u.s.m.).

14. Proponuje się, aby czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni wymagającymi uchwały właścicieli lokali będą: zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, 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, udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, dokonanie podziału nieruchomości wspólnej, 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, obciążenie nieruchomości. W pozostałym zakresie zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywać spółdzielnia mieszkaniowa samodzielnie zarówno w odniesieniu do czynności zwykłego zarządu, jak też czynności przekraczających zwykły zarząd niewymienionych w katalogu czynności wymagających uchwały właścicieli.

15. Proponuje się, 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 przepis 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 nieruchomością wspólną 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.

16. Doprecyzowuje się 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. 24¹ 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. Obecnie 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.

17. Wprowadza się dziesięcioletni termin od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, po upływie, którego ustanie członkostwo osób będących założycielami spółdzielni w przypadku nieustanowienia przez spółdzielnię na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo niezawarcia umowy o budowę lokalu.

18. Wprowadza się obowiązek zrzeszania się spółdzielni mieszkaniowych w związkach rewizyjnych, których przedmiot działalności statutowej dotyczy spółdzielni mieszkaniowych. Ponadto wprowadza się rozwiązanie polegające na możliwości złożenia wniosku, popartego przez co najmniej 10% członków spółdzielni mieszkaniowej lub minimum 500 członków, o weryfikację określonych ustaleń z lustracji wykonanej przez związek rewizyjnych, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Termin na złożenie wniosku wynosi trzy miesiące od otrzymania listu polustracyjnego przez spółdzielnię mieszkaniową. Wniosek rozpatrywany będzie przez Krajową Radę Spółdzielczą, która zbada ponownie określone zagadnienie. W przypadku stwierdzenia przez KRS zasadności wniosku, KRS może z własnej inicjatywy pozbawić uprawnień lustratora, który przeprowadził lustrację, w której dokonano ustaleń, które po zweryfikowaniu przez KRS, okazało się nieprawidłowe.

19. Wprowadza się zakaz łączenia funkcji członka zarządu spółdzielni mieszkaniowej i członka organu w związku rewizyjnym, w którym ta spółdzielnia jest zrzeszona. Takie rozwiązanie ma na celu zapewnienie niezależności i bezstronności lustracji przeprowadzanych przez lustratorów, których wyznacza związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.

20. Usunięciu podlega zakaz pełnienia funkcji lustratora przez osobę będącą członkiem zarządu jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudnionym lub świadczącym usługi na rzecz jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej głównym księgowym, radcą prawnym, adwokatem oraz osobę podlegającą członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu. Jednocześnie lustrator nie może prowadzić lustracji w spółdzielni, w której pełni funkcję lub jest zatrudniony.

21. Proponuje się, aby uchwałą o zrzeszeniu w konkretnym związku rewizyjnym walne zgromadzenie mogło podjąć nie częściej niż raz na sześć lat.

22. Modyfikuje się przepis art. 8³ ust. 2 u.s.m. w celu doprecyzowania obowiązku przeprowadzenia walnego zgromadzenia (a więc jego rozpoczęcia i zakończenia) w terminie sześciomiesięcznym od zakończenia roku obrachunkowego.

23. Wprowadza się przepisy regulujące sposób postępowania w przypadku nieobsadzenia organów spółdzielni, tj. rady nadzorczej i zarządu. Rozwiązanie ma służyć zagwarantowaniu stabilności i ciągłości działania organów spółdzielni mieszkaniowych.

III.

Projektowana ustawa 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 nie będzie możliwości przeniesienia prawa własności do tych lokali.

Nie jest możliwe osiągnięcie celu projektu środkami pozalegisłacyjnymi.

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

Materia regulacji jest domeną prawa krajowego. Celem projektu jest modyfikacja istniejących regulacji związanych z działalnością spółdzielni mieszkaniowych.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Spółdzielnie mieszkaniowe	3 764 ¹	Krajowa Rada Spółdzielcza – stan na dzień 25 lutego 2025 r.	– 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 – zmiana w zasadach funkcjonowania spółdzielni przez wprowadzenie kadencyjności zarządu, przywrócenie możliwości zastąpienia walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli, – wprowadzenie, co do zasady, obowiązku prowadzenia strony internetowej przez spółdzielnię – eliminacja barier w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich przy podejmowaniu nowych inwestycji – obowiązek zrzeszenia spółdzielni mieszkaniowej w związku rewizyjnym,

¹ 3498 spółdzielni mieszkaniowych prowadzących działalność i 266 spółdzielni w stanie likwidacji – dane KRS – na dzień 25 lutego 2025 r.

			którego przedmiot działalności statutowej dotyczy spółdzielni mieszkaniowych
Członkowie spółdzielni mieszkaniowych	3 949 122	Główny Urząd Statystyczny – dane na 2022 r.	– przyznanie szerszego dostępu do dokumentów, – możliwość podjęcia decyzji, że walne zgromadzenie zostanie zastąpione zebraniem przedstawicieli, – umożliwienie oddania głosu przy pomocy środków komunikacji elektronicznej w sprawach uchwał objętych porządkiem obrad walnego zgromadzenia, – prawo wyboru przez walne zgromadzenie podmiotu, który będzie przeprowadzać lustrację, – wyeliminowanie możliwości nadmiernego zadłużenia lokalu przez członka bez ryzyka poniesienia konsekwencji w postaci utraty prawa do lokalu.
Założyciele spółdzielni mieszkaniowej	Niemożliwe do określenia		Założyciele spółdzielni mieszkaniowej będą tracić członkostwo w spółdzielni po upływie 10 lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku nieustanowienia przez spółdzielnię na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo niezawarcia umowy o budowę lokalu.
Osoby, 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 spółdzielnia nie przysługuje prawo użytkowania wieczystego lub prawo własności gruntu	liczba spółdzielczych mieszkań własnościowych w budynkach położonych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym mieści się w przedziale 98 tys. - 140 tys. Mieszkań	Badania własne Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa 2017 r.	– określenie praw i obowiązków osób dysponujących lokalem w budynku usytuowanym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym (obowiązek ponoszenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu i mienia spółdzielni, prawo obrotu takimi lokalami), – przyznanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej

Zarządy spółdzielni mieszkaniowych	Proponowane zmiany będą dotyczyły wszystkich zarządów w spółdzielniach mieszkaniowych, tj. 3 764	Krajowa Rada Spółdzielcza – stan na dzień 25 lutego 2025 r.	– członkowie będą wybierani na pięcioletnią lub krótszą kadencję
Właściciele lokali w budynkach spółdzielczych	Liczba mieszkań stanowiących odrębną własność w spółdzielniach mieszkaniowych: 1 501 940	Główny Urząd Statystyczny – dane na 2022 r.	– doprecyzowanie czynności przekraczających zwykły zarząd, do podjęcia których wymagana jest zgoda właścicieli lokali – właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni uzyskają prawo dostępu do dokumentów – 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.
Właściciele lokali we wspólnotach mieszkaniowych wyodrębnionych z zasobu spółdzielczego	Brak danych. Liczba nie jest możliwa 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 własnościowych docelowo zasób spółdzielczy całkowicie zastąpiony zostanie przez wspólnoty mieszkaniowe.		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
Związki rewizyjne	17		obowiązek zrzeszania się spółdzielni mieszkaniowych w związkach rewizyjnych, których przedmiot działalności statutowej dotyczy spółdzielni mieszkaniowych
Krajowa Rada Spółdzielcza (KRS)	1	Krajowa Rada Spółdzielcza (KRS) działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 80, poz. 210, z późniejszymi zmianami) oraz własnego	KRS będzie rozpatrywać wnioski o weryfikację określonych ustaleń z lustracji wykonanej przez związek rewizyjnych, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.

		statutu, uchwalonego przez I Kongres Spółdzielczości. KRS jest naczelnym organem samorządu spółdzielczego	KRS będzie wybierać związek rewizyjny, do którego przystąpi spółdzielnia mieszkaniowa, jeżeli sama nie podejmie decyzji w tej sprawie.
Lustratorzy, o których mowa w art. 91 § 4 zdanie drugie u.p.s.			Likwidacja co do zasady zakazu pełnienia przez lustratorów funkcji oraz zatrudnienia w spółdzielniach mieszkaniowych.
Członkowie organów związków rewizyjnych			Wprowadzenie zakazu łączenia funkcji członka zarządu spółdzielni mieszkaniowej i członka organu w związku rewizyjnym, w którym ta spółdzielnia jest zrzeszona.
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.		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 niemożliwości przeniesienia na jego rzecz własności lokalu.

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

Projekt ustawy nie był przedmiotem konsultacji przeprowadzonych przed opracowaniem projektu.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa oraz § 4 i 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Projekt ustawy zostanie przekazany do konsultacji publicznych, z terminem 21 dni na zajęcie stanowiska do następujących podmiotów:

1. Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie
2. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie
3. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie
4. Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie
5. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Szczecinie
6. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Toruniu
7. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie
8. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze
9. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy
10. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu
11. Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku
12. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu
13. Ogólnopolski Związek Rewizyjny Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych w Kołbaskowie
14. Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie
15. Związek Rewizyjny Spółdzielni w Lesznie
16. Spółdzielczy Związek Rewizyjny w Katowicach
17. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni w Kaliszu
18. Międzybranżowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości z/s w Częstochowie
19. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach
20. Małopolski Spółdzielczy Związek Rewizyjny w Krakowie
21. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie

22. Wielkopolski Związek Rewizyjny Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych – Gułtowy w Kostrzynie
23. Warmińsko - Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie
25. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy
26. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
27. Stowarzyszenie Spółdzielców Mieszkaniowych i Zarządców Nieruchomości „Konfederacja Warszawska”
28. Sosnowieckie Stowarzyszenie Sprawiedliwości Społecznej
29. Stowarzyszenie „Nasza Spółdzielnia”
30. Zabrzeńskie Stowarzyszenie Mieszkańców
31. Stowarzyszenie Mieszkańców Grunt to Warszawa
32. Mazowiecki Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców „Nasz Dom” w Płocku
33. Stowarzyszenie Obrony Praw Spółdzielców
34. Towarzystwo Spółdzielców
35. Krajowe Stowarzyszenie Spółdzielców „Nasze Mieszkania”
36. Stowarzyszenie Spółdzielców i Wspólnot Mieszkaniowych
37. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowych
38. Ogólnomiejski Społeczny Komitet Obrony Lokatorów- Związek Obywatelski
39. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Przeciwdziałaniom Patologiom Społecznym „RAZEM”
40. Obywatelskie Stowarzyszenie Uwłaszczeniowe w Elblągu
41. Stowarzyszenie "Niezależni Na Skarpie"
42. Stowarzyszenie Towarzystw Budownictwa Społecznego z siedzibą w Tarnobrzegu z siedzibą w Krakowie
43. Polska Organizacja Rozwoju Technologii Pomp Ciepła „PORT PC”
44. Polska Unia Lokatorów
45. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców
46. Stowarzyszenia Spółdzielców Solidarni
47. Fundacja Efektywne Budownictwo
48. Stowarzyszenie Razem dla Targówka
49. Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP
50. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
51. Unia Metropolii Polskich
52. Unia Miasteczek Polskich
53. Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej
54. Związek Miast Polskich
55. Związek Powiatów Polskich
56. Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie
57. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
58. Stowarzyszenie Sędziów „Themis”
59. Stowarzyszenie Sędziów Polskich „Iustitia”

Projekt ustawy zostanie przekazany do opiniowania z 21-dniowym terminem zgłaszania uwag dla urzędów administracji oraz instytucji państwowych:

1. Pierwszemu Prezesowi Sądu Najwyższego
2. Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej
3. Rzecznikowi Praw Obywatelskich
4. Prezesowi Urzędu Ochrony Danych Osobowych

Projekt ustawy zostanie przekazany do opiniowania z 30-dniowym terminem zgłaszania uwag dla organizacji pozarządowych na podstawie art. 19 ust. 2 i 2¹ ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 854) następującym podmiotom:

1. NSZZ Solidarność
2. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych
3. Forum Związków Zawodowych

Projekt ustawy zostanie przekazany do opiniowania z 30-dniowym terminem zgłaszania uwag dla organizacji pozarządowych na podstawie art. 16 ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o organizacjach pracodawców (Dz. U. z 2022 r. poz. 97) następującym podmiotom:

1. Związek Pracodawców Business Centre Club
2. Związek Rzemiosła Polskiego
3. Konfederacja Lewiatan

- 4. Pracodawcy RP
- 5. Federacja Przedsiębiorców Polskich
- 6. Polskie Towarzystwo Gospodarcze
- 7. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców

Projekt podlega opiniowaniu przez Radę Dialogu Społecznego, gdyż dotyczy spraw, o których mowa w art. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucjach dialogu społecznego.

Projekt nie podlega opiniowaniu przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego, gdyż nie dotyczy spraw związanych z samorządem terytorialnym, o których mowa w ustawie z dnia 6 maja 2005 r. o Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego oraz o przedstawicielach Rzeczypospolitej Polskiej w Komitecie Regionów Unii Europejskiej (Dz. U. poz. 759 z późn. zm.).

Projekt nie podlega opiniowaniu, konsultacji ani uzgodnieniom z organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym z Europejskim Bankiem Centralnym.

Projekt nie będzie podlegał notyfikacji Komisji Europejskiej.

Projekt ustawy, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, zostanie zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Wyniki opiniowania i konsultacji publicznych zostaną omówione w raporcie z konsultacji, zawierającym zestawienie przedstawionych stanowisk lub opinii i odniesienie się do nich przez organ wnioskujący, który zostanie udostępniony na stronie Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2024 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)
Dochody ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												

Źródła finansowania	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projekt nie spowoduje ujemnych skutków finansowych dla budżetu państwa (nie będzie generował wydatków po stronie Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego).

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)
duże przedsiębiorstwa							

W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Zmiana w zasadach funkcjonowania spółdzielni przez wprowadzenie kadencyjności zarządu, przywrócenie możliwości zastąpienia walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli. Wprowadzenie, co do zasady, obowiązku prowadzenia strony internetowej przez spółdzielnię.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Zmiana w zasadach funkcjonowania spółdzielni przez wprowadzenie kadencyjności zarządu, przywrócenie możliwości zastąpienia walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli. Wprowadzenie, co do zasady, obowiązku prowadzenia strony internetowej przez spółdzielnię.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	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.						
	(dodaj/usuń)							
Niemierzalne	(dodaj/usuń)							
	(dodaj/usuń)							

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

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

☐ nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☒ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	☐ zwiększenie liczby dokumentów ☒ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	☒ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy

Komentarz: Projekt przewiduje zasadniczo, że każda spółdzielnia prowadzi stronę internetową, na której udostępnia swój statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, protokoły lustracji, roczne sprawozdanie finansowe, umowy zawierane przez spółdzielnię z osobami trzecimi, 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 ☒ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☒ inne: mieszkalnictwo	☒ informatyzacja ☐ zdrowie
---	--	--

Omówienie wpływu	Mieszkalnictwo Projekt przewiduje wprowadzenie przepisów eliminujących bariery w budowaniu nowych mieszkań w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich – przy podejmowaniu nowych inwestycji prawa do tych lokali nie będą podlegały przewłaszczeniu na rzecz członków. Celem projektu jest wprowadzenie rozwiązań prawnych, mających na celu zachęcenie zarządów spółdzielni do podejmowania inwestycji mających na celu ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali. Informatyzacja Projekt przewiduje, że każda spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi stronę internetową, na której udostępnia swój statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, protokoły lustracji, roczne sprawozdanie finansowe, umowy zawierane przez spółdzielnię z osobami trzecimi, a także zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części. Takie rozwiązanie oznacza ułatwienie uprawnionym realizacji prawa do dostępu do dokumentów, do których udostępnienia spółdzielnia jest zobowiązana.
------------------	---

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.

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

Dla projektowanych zmian nie przewiduje się przeprowadzenia OSR ex-post. Bieżąca ocena wprowadzonych zmian odbywać się będzie na podstawie napływających do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa skarg w trybie art. 93a u.p.s., przyznającego Ministrowi uprawnienia względem spółdzielni mieszkaniowych, jak też innych wystąpień napływających regularnie do MRiT, w których zainteresowane podmioty, tj. Krajowa Rada Spółdzielcza, związki rewizyjne, spółdzielnie mieszkaniowe, stowarzyszenia lokatorskie i sami członkowie sygnalizują problemy związane z funkcjonowaniem spółdzielni mieszkaniowych. Przedmiotem monitoringu będzie m.in. kwestia budowy mieszkań lokatorskich, prowadzenia strony internetowej przez spółdzielnie mieszkaniowe, korzystania z możliwości zdalnego głosowania nad uchwałami walnego zgromadzenia, wnoszenia wniosków do KRS o weryfikację ustaleń lustracji.

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

-