

<p><b>Nazwa projektu</b> Projekt ustawy o kooperatywach mieszkaniowych oraz o zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Piotr Uściński – Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Artur Polak, naczelnik Wydziału Wspierania Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 522 53 22, adres e-mail: Artur.Polak@mrit.gov.pl Katarzyna Szpot-Prusak, główny specjalista w Wydziale Wspierania Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 522 53 31, adres e-mail: Katarzyna.Szpot-Prusak@mrit.gov.pl</p> <p><u>W zakresie spółdzielni mieszkaniowych</u> Michał Mleczek – naczelnik Wydziału Spółdzielni Mieszkaniowych w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 522 53 00, adres e-mail: Michal.Mleczek@mrit.gov.pl</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 13-10-2021</p> <p><b>Źródło:</b> Inne</p> <p>Narodowy Program Mieszkaniowy</p> <p><b>Nr w wykazie prac</b> UD 41</p>
---	--

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

W uchwale nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego zawarto koncepcję szerszego otwarcia polityki mieszkaniowej na nowo powstające podmioty zainteresowane działaniem w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Narodowy Program Mieszkaniowy łączy tego typu działania z rozwojem szeroko pojętej oddolnej spółdzielczości mieszkaniowej (działanie C. Programu). Prace koncepcyjne dotyczące kooperatyw mieszkaniowych toczyły się w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów w 2018 r., a ich zwieńczeniem była konferencja z udziałem zainteresowanych środowisk, która odbyła się 17 października 2018 r. Ponadto, w trakcie prac grup roboczych, jakie zostały wyodrębnione na Forum Dialogu Mieszkaniowego w 2018 r., wskazana została przez środowisko interesariuszy potrzeba ukształtowania otoczenia prawnego dla umożliwienia rozwoju kooperatyw mieszkaniowych.

Działanie w formule kooperatywy mieszkaniowej ma na celu wspólne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków grupy i osób z nimi zamieszkujących. Rozwój tego typu inicjatyw może stanowić uzupełnienie działań mających na celu zwiększenie dostępności mieszkań oraz umożliwić samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez osoby, które są zainteresowane osobistym zaangażowaniem się w budowę własnego domu. Działanie w formule kooperatywy mieszkaniowej jest w tym sensie alternatywą dla zakupu mieszkania na rynku deweloperskim.

Obowiązujące przepisy prawne nie odnoszą się wprost do działania w formule kooperatyw mieszkaniowych. Umożliwia to swobodnie kształtowanie przez zainteresowanych formy działania w oparciu o obowiązujące regulacje ogólne (np. przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny<sup>1</sup>). Na tej podstawie w Polsce mimo braku pojęcia kooperatywy mieszkaniowej w systemie prawa podejmowane były działania w formule kooperatywy mieszkaniowej, a część z nich zakończyła się sukcesem w postaci wybudowania nowego budynku mieszkalnego (kooperatywy we Wrocławiu, kooperatywy na Pomorzu, kooperatywa w Konstancinie-Jeziornej). W praktyce działania okazało się jednak, że ten brak w systemie prawa utrudnia rozwój formuły kooperatywy mieszkaniowej ze względu np. na brak dedykowanego produktu bankowego lub trudności we współpracy z samorządami gminnymi w ramach ubiegania się o nabycie gruntów należących do gminnego zasobu nieruchomości.

Ustawowe uregulowanie koncepcji kooperatyw mieszkaniowych stwarza szansę na upowszechnienie tej formuły realizacji inwestycji mieszkaniowych, a tym samym na zwiększenie możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zainteresowane taką formułą pozyskania mieszkania. Docelowo działalność w tej formule może przyczynić się do zwiększenia konkurencji na rynku mieszkaniowym, na którym powinno współwystępować wiele możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, pozwalających na dostosowanie sposobu uzyskania mieszkania do potrzeb oraz możliwości finansowych danego gospodarstwa domowego.

<sup>1</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, z późn. zm.

Analiza doświadczeń związanych z działaniem w formule kooperatywy w kraju oraz za granicą wykazała, że wśród zalet prowadzenia inwestycji mieszkaniowych z wykorzystaniem koncepcji kooperatyw mieszkaniowych można wymienić:

- niższe koszty zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych (przy założeniu, że inwestycja przebiegnie zgodnie z planem), wynikające z tego, że część prac członkowie kooperatyw wykonują we własnym zakresie i nie płacą marży zysku podwykonawcom i deweloperom; dotychczasowe (z zastrzeżeniem incydentalnego dotąd charakteru tego typu przedsięwzięć) doświadczenia kooperatyw wskazują, że możliwe jest zmniejszenie kosztów zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej w stosunku do przypadku nabycia mieszkania na rynku deweloperskim o ok. 20-30%,
- dostosowanie budynku i mieszkań, a także najbliższego otoczenia do własnych potrzeb osób, które będą w budynku zamieszkiwać,
- możliwość „doboru” sąsiadów (rodzina, wspólne zainteresowania, światopogląd, wiek, dzieci w podobnym wieku itp.),
- pozytywny wpływ uczestnictwa w tworzeniu własnego budynku na jakość jego użytkowania i najbliższe otoczenie,
- budowa kapitału społecznego i, poprzez wspólne uczestniczenie w projekcie, prawdziwej wspólnoty mieszkańców,
- lepsze zagospodarowanie terenów miejskich, możliwości zabudowy działek o niestandardowych kształtach i rozmiarach, pozostających poza obszarem zainteresowania deweloperów.

Prowadzenie inwestycji mieszkaniowych z wykorzystaniem formuły kooperatywy mieszkaniowej może się wiązać również z ryzykami, wśród których należy wskazać:

- ryzyko przekroczenia zakładanych kosztów inwestycji oraz obniżenie jakości budynku ze względu na brak fachowego przygotowania osób je realizujących; ryzyko to może być zredukowane, jeżeli wśród członków kooperatywy znajdują się osoby o fachowej wiedzy architektonicznej i budowlanej oraz doświadczeniu w prowadzeniu inwestycji budowlanych, bądź gdy członkowie kooperatywy korzystają z fachowego doradztwa w tym zakresie, oferowanego zarówno przez podmioty komercyjne jak i np. przez samorządy gminne lub organizacje wspierające oddolne inicjatywy mieszkaniowe,
- ryzyko rozwiązania kooperatywy bez osiągnięcia jej celów, szczególnie dotkliwe przy zaawansowanym etapie inwestycji,
- inicjatywy są najczęściej jednorazowe – kooperatywa rozwiązuje się po osiągnięciu celu (wybudowaniu budynku), zaś nabyta wiedza i umiejętności nie są zazwyczaj dalej wykorzystywane; ryzyko to może być zredukowane przez powołanie podmiotów (rynkowych, publicznych, społecznych), które oferują pomoc w prowadzeniu procesu inwestycyjnego i doradzają członkom różnych kooperatyw,
- konieczność posiadania przez członków kooperatywy odpowiednich zasobów finansowych; jest to również związane z brakiem produktów bankowych dostosowanych do tego typu budownictwa,
- członkowie kooperatyw są najczęściej osobami o odpowiednich dochodach, umożliwiającym samodzielną realizację budynków; nie jest to koncepcja mogąca wpłynąć na poważną redukcję aktualnych wyzwań polityki mieszkaniowej związanych z dostępnością mieszkań oraz deficytem mieszkaniowym (również ze względu na swoją niszowość – w ramach tej koncepcji realizowane są zazwyczaj pojedyncze budynki o niewielkiej skali),
- możliwość wspierania kooperatyw ze środków publicznych jest ograniczona, m.in. przepisami dotyczącymi pomocy publicznej i przepisami dotyczącymi zadań samorządu terytorialnego.

Eksperti z dziedziny mieszkalnictwa zgadzają się co do pozytywnego oddziaływania inwestycji realizowanych przez osoby działające w formule kooperatywy mieszkaniowej m.in. poprawy jakości przestrzeni miejskich (inwestowanie na działkach nieatrakcyjnych dla masowych przedsięwzięć deweloperskich, indywidualny projekt architektoniczny) oraz budowy kapitału społecznego (nawiązywanie silnych więzi sąsiedzkich). Z uwagi na te cechy umożliwienie realizacji inwestycji w tej formule może być szczególnie wartościowym narzędziem przy prowadzeniu procesów rewitalizacji, co zostało również wskazane w Krajowej Polityce Miejskiej.

Co więcej, tworzenie warunków do zawiązywania się kooperatyw oraz realizowania przez nie inwestycji mieszkaniowych na obszarach miejskich (także tych wymagających rewitalizacji) stanowi zachętę do tego, by mieszkańcy nie wyprowadzali się na przedmieścia, ale realizowali swoje potrzeby mieszkaniowe na obszarach śródmiejskich. W ten sposób, przy wykorzystaniu doświadczeń kooperatyw, może zostać wypracowany korzystny model (organizacyjny i przestrzenny) prowadzący do zagęszczania miasta bez uszczerbku dla jakości życia mieszkańców. Ma to znaczenie zwłaszcza w zderzeniu z problemem suburbanizacji (tzw. „rozlewania się miast”), który generuje wysokie koszty dla samorządów (koszty rozbudowy infrastruktury sieciowej, konieczność zorganizowania infrastruktury społecznej) oraz skutkuje problemami natury środowiskowej (zanieczyszczenie powietrza, degradacja terenów

przyrodniczych).

Wydaje się, że formuła kooperatywy może się sprawdzić w przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowych przez mniejszą liczbę osób, które w ramach tej formuły mogą osobiście uczestniczyć w podejmowaniu decyzji dotyczących projektu oraz realizacji przedsięwzięcia. W przypadku większej liczby osób (powyżej 10) bardziej atrakcyjną formą organizacyjną mogłaby być spółdzielnia mieszkaniowa. Z tego względu należy wspierać obie formuły rozwoju oddolnego budownictwa mieszkaniowego (tj. kooperatywy mieszkaniowe oraz działania nowych spółdzielni mieszkaniowych).

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

**Rekomendowane rozwiązanie:** Dla ułatwienia realizacji inwestycji mieszkaniowych w formule kooperatywy mieszkaniowej konieczne jest wprowadzenie tej formuły do systemu prawa w drodze ustawy. Brak interwencji utrudnia możliwość samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zainteresowane taką formułą pozyskania mieszkania.

**Planowane narzędzie interwencji:** opcja legislacyjna – ustawa o kooperatywach mieszkaniowych oraz o zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych.

W projekcie ustawy określono zasady współdziałania członków kooperatyw mieszkaniowych. Tym samym umożliwiono osadzenie formuły kooperatywy mieszkaniowej w systemie prawa, co zostało przez środowisko interesariuszy wskazane jako działanie podstawowe dla umożliwienia rozwoju kooperatyw – ubiegania się o finansowanie inwestycji mieszkaniowej z kredytów bankowych oraz współpracę z samorządami gminnymi. Ponadto wskazane zostały podstawy umowne działania w formule kooperatywy mieszkaniowej (umowa kooperatywy mieszkaniowej, umowa spółki cywilnej).

Ze względu na szczególną wartość, jaką oddolne inicjatywy mieszkaniowe mogą wnieść w zagospodarowanie przestrzeni w gminach, przewiduje się ponadto wprowadzenie szczególnych zasad zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych w ramach oddolnych inicjatyw, tj. inwestycji realizowanych przez członków kooperatyw lub nowo powstałe spółdzielnie mieszkaniowe. Zgodnie z projektem ustawy gminy będą mogły m.in.:

- oferować na sprzedaż nieruchomości należące do gminnego zasobu nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe realizowane przez członków kooperatyw mieszkaniowych lub nowo powstałe spółdzielnie,
- określać wymagania co do inwestycji w zakresie nieuregulowanym innymi aktami prawa miejscowego,
- korzystać z prawa odkupu (w sytuacji np. naruszenia wymagań dotyczących inwestycji mieszkaniowej) oraz prawa pierwokupu (w przypadku sprzedaży nieruchomości, jej części, budynku lub lokalu przez dotychczasowego właściciela w okresie 20 lat od dnia sprzedaży przez gminę nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości),
- rozkładać należności za nabycie nieruchomości na raty oraz stosować bonifikaty od ceny nieruchomości w przypadku zgodnego z warunkami określonymi w ustawie korzystania z nieruchomości, budynków i lokali objętych inwestycjami,
- uzyskać zwrot części ceny nieruchomości w formie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych utworzonych przez nabywcę nieruchomości lub w drodze najmu tych lokali lub budynków od nabywcy nieruchomości, rozszerzając tym samym zasób mieszkaniowy służący realizacji zadań własnych gminy,
- uwzględniać współpracę z kooperatywami mieszkaniowymi w procesie rewitalizacji niektórych obszarów/budynków,
- ubiegać się o grant na infrastrukturę w związku ze zbyciem nieruchomości w celu wsparcia oddolnych inicjatyw mieszkaniowych w przypadku dopuszczenia bonifikaty od ceny zbywanej nieruchomości.

**Inne analizowane rozwiązania (przyczyna niezastosowania):** mając na względzie charakter proponowanej regulacji, służącej w szczególności wprowadzeniu do systemu prawa nowej formuły współdziałania w celu mieszkaniowym, nie jest możliwe podjęcie alternatywnych w stosunku do proponowanego środków umożliwiających osiągnięcie zamierzonego celu.

**Oczekiwany efekt:** ułatwienie realizacji inwestycji mieszkaniowych w formule kooperatywy mieszkaniowej oraz zachęta dla gmin do podejmowania się inicjatyw mających na celu wspieranie oddolnego budownictwa mieszkaniowego.

Projektowana regulacja ma w założeniu umożliwiać kształtowanie reguł funkcjonowania w kooperatywie w sposób możliwie elastyczny – oddając rozstrzygnięcia dotyczące szczegółowych ustaleń do wypracowania przez samych zainteresowanych, co jest zgodne z ideą funkcjonowania kooperatyw jako dobrowolnych grup osób fizycznych działających dla realizacji określonego celu (np. budowy budynku mieszkalnego).

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

#### FRANCJA

W 2014 r. do ustawy Code de la construction et de l'habitation (Kodeks budowlany i mieszkaniowy) wprowadzono pojęcie *habitat participatif* (mieszkalnictwo partycypacyjne). Przywołane przepisy umożliwiły samodzielne projektowanie, wybudowanie i zarządzanie nieruchomością bez pośrednictwa firm deweloperskich. Mieszkalnictwo partycypacyjne zdefiniowano jako obywatelskie podejście do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, umożliwiające kojarzenie się jednostek w celu projektowania ich przyszłych domów/mieszkań i przestrzeni przeznaczonych do wspólnego użytku, budowy domów/mieszkań lub nabycia nieruchomości przeznaczonych do zamieszkania oraz, w stosownych przypadkach, zapewnienia późniejszego zarządzania budynkami wybudowanymi lub nabytymi.

W dalszej części regulacji wskazano, że przed rozpoczęciem prac budowlanych walne zgromadzenie każdej spółki podlegającej temu przepisowi, w celu budowy budynku zatwierdza techniczne i finansowe warunki wykonania oraz ustala podstawy, zgodnie z którymi różne elementy składające się na globalną cenę kosztów są rozdzielane między lokale, które mają zostać zbudowane, w celu ustalenia ceny każdego z nich. Każde przedsiębiorstwo musi również przedstawić, przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac budowlanych, zabezpieczenie pozwalające na zdobycie środków niezbędnych do ukończenia budowy.

Jak wskazuje artykuł opublikowany przez Fundację Blisko pt. „Kooperatywa mieszkaniowa po francusku”: *Nowe słownictwo [habitat participatif – mieszkalnictwo partycypacyjne] idzie w parze z pewnymi współczesnymi trendami takimi, jak zwiększenie partycypacji obywatelskiej na różnych poziomach państwa lub dywersyfikacja podmiotów uczestniczących w rozwoju nowych form mieszkalnictwa (osoby prywatne, organizacje pozarządowe, specjaliści dziedziny budownictwa i mieszkalnictwa, decydenci publiczni). Zastosowanie tego terminu pozwoliło we Francji na uwidocznienie różnego typu inicjatyw zmierzających w tym samym kierunku. Kierunek ten wskazano na krajowym zjeździe mieszkalnictwa partycypacyjnego w 2010 roku w Strasburgu. Polega on na „poszukiwaniu alternatywnych rozwiązań do klasycznej produkcji mieszkań, polegających na umieszczeniu użytkownika w centrum procesu powstawania jego miejsca życia i procesu zarządzania nim” [Livre blanc de l’habitat participatif, Nice 2011, s. 7].*

#### WIELKA BRYTANIA – ANGLIA

W oparciu o przyjęte strategie i polityki mieszkaniowe stworzono szereg narzędzi, które mają służyć ułatwieniu nabycia mieszkania lub domu na własność (*Right to Buy* – prawo do kupienia). Wśród wdrażanych narzędzi wprowadzono także rozwiązanie pod nazwą *Right to Build* (prawo do zbudowania), a wraz z nim przepisy dotyczące dostępu do nieruchomości, gdzie mają zostać wzniesione budynki realizowane przez inwestorów indywidualnych dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

Należy przy tym zauważyć, że w Wielkiej Brytanii jedynie ok. 12% budynków wznoszonych jest przez indywidualnych inwestorów (w Polsce ok. 40%, w Niemczech – ok. 60%).

W październiku 2016 r. weszły w życie przepisy ustawy Self-build and Custom Housebuilding Act 2015 (zmienionej w 2016 r.), która reguluje kwestie związane z dostępem do uzbrojonych nieruchomości gruntowych dla osób i stowarzyszeń (grup osób), które są zainteresowane budową budynku mieszkalnego na własne potrzeby. Przepisy te nakładają na organy samorządowe obowiązek prowadzenia rejestru takich osób i grup oraz wydawania pozwoleń na zagospodarowanie wolnych (i uzbrojonych) działek. Do rejestru mogą się wpisać osoby indywidualne, jak i grupy osób, działające wspólnie. Przepisy te nie wprowadzają przy tym rozróżnienia na budynki jednorodzinne i wielorodzinne.

W konsultacjach publicznych dotyczących tych przepisów, które odbyły się w 2014 r., strona rządowa wskazała, że rozwój samodzielnie realizowanych budynków mieszkalnych może wpłynąć pozytywnie na dostępność mieszkań, a także poprawić jakość powstających zasobów. Dodatkowo zauważono, że takie rozwiązania dają szansę rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw budowlanych, co jest szczególnie istotne w obliczu zdominowania rynku budowlanego przez kilka ogromnych przedsiębiorstw. Zwrócono też uwagę, że budynki wznoszone przez inwestorów na własne potrzeby odznaczają się zastosowaniem bardziej nowoczesnych i efektywnych energetycznie rozwiązań technicznych w odróżnieniu od nieruchomości wznoszonych w celach inwestycyjnych.

#### NIEMCY

Zaproponowana w przedmiotowym projekcie formuła kooperatywy mieszkaniowej odpowiada niemieckiemu rozwiązaniu, które funkcjonuje pod nazwą *Baugruppe* (grupa budowlana). Zawiązywanie grup budowlanych – złożonych z osób, które są przyszłymi mieszkańcami – odbywa się w oparciu o umowę spółki cywilnej. Rozwiązania, które umożliwiają realizację wspólnej inwestycji przez grupę budowlaną, kształtowane są we współpracy z samorządem lokalnym i podmiotami (stowarzyszeniami), które specjalizują się w budownictwie oddolnym. Zaangażowanie samorządu polega na wskazaniu działek, na których możliwa jest realizacja budynku. Stowarzyszenia tworzą natomiast platformy, gdzie osoby chcące zapisać się do grupy budowlanej mogą włączyć się do zawiązanej już grupy lub zaproponować nowy projekt, a także posiadają kontakty do architektów, inżynierów i przedsiębiorstw budowlanych. Liderem przedsięwzięć budowlanych tego typu jest Berlin, w którym tradycja odbudowy i budowy budynków wielorodzinnych przez ich przyszłych mieszkańców sięga lat 70. XX w. Współcześnie idea budownictwa oddolnego odrodziła się w Berlinie w związku z wstrzymaniem

funduszy na programy mieszkaniowe, kryzysem z 2008 r. oraz procesami związanymi z globalizacją, które mają wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości (zmniejszanie dostępności cenowej mieszkań w miastach stanowiących centra globalne).

Jak wynika z powyższego, w Berlinie realizacja inwestycji przez podmioty, jakimi są grupy budowlane, jest traktowana raczej jako wyzwanie organizacyjne (znalezienie kooperantów, nabycie odpowiedniej działki, dostęp do finansowania, przeprowadzenie procesu inwestycyjnego i budowlanego) niż jako zagadnienie prawne.

#### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2477	MSWiA	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) możliwość wsparcia oddolnego budownictwa mieszkaniowego poprzez wskazanie nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe oraz kształtowania zasad wykorzystania tych nieruchomości,</li> <li>2) korzyści płynące z silnych lokalnych więzi społecznych,</li> <li>3) możliwość wykorzystania proponowanego narzędzia do przeciwdziałania suburbanizacji i wyludniania się miast oraz w procesach rewitalizacyjnych,</li> <li>4) możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych dzięki możliwości nabywania lub wynajmowania lokali i budynków tworzonych przez nabywców nieruchomości.</li> </ol>
Gospodarstwa domowe	Obecnie działania w formule kooperatywy mają charakter niszowy. Z doświadczenia zachodnioeuropejskiego wynika, że jest to formuła budownictwa mieszkaniowego przeznaczona dla specyficznej grupy osób, mającej umiejętności i możliwości finansowe do samodzielnej realizacji inwestycji mieszkaniowej. Z rozmów z praktykami, doświadczeń dotychczasowych kooperatyw i analizy stron internetowych wynika, że w pierwszym okresie funkcjonowania ustawy może ona dotyczyć ok. 50-100	Analizy MRiT	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) możliwość zaangażowania się w budowę własnego mieszkania i zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych,</li> <li>2) możliwość partnerskiej współpracy przy realizacji inwestycji z podmiotami publicznymi, w tym dostęp do nieruchomości gminnych.</li> </ol>

	<p>kooperatyw (czyli ok. 400-800 gospodarstw domowych, przy założeniu, że przeciętna kooperatywa będzie liczyć 8 członków) w ciągu 3-5 lat. Z czasem zainteresowanie tą formułą, na zasadzie rozpowszechniania się dobrych przykładów, może rosnać.</p>		
<p>Nowe spółdzielnie mieszkaniowe</p>	<p>Obecnie forma spółdzielni mieszkaniowych nie cieszy się zainteresowaniem osób, które chcą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Umożliwienie startowania w przetargach na nieruchomości oferowane na preferencyjnych warunkach powinno doprowadzić do powstawania nowych spółdzielni mieszkaniowych. Zakłada się, że w ciągu 3-5 lat od wejścia w życie nowych przepisów może powstać ok. 20-30 nowych spółdzielni mieszkaniowych. Zakładając, że przeciętny budynek będzie liczył ok. 15 mieszkań, regulacja wpłynie na ok. 300-450 gospodarstw domowych.</p>	<p>Analizy MRiT</p>	<p>Szerszy dostęp do nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe.</p>
<p>Banki udzielające kredytów</p>	<p>594 (29 banków komercyjnych, 529 banków spółdzielczych oraz 36 oddziałów instytucji kredytowych)</p>	<p>KNF, marzec 2021 r.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zyskanie bardziej wiarygodnego partnera z uwagi na nawiązywanie stosunków prawnych z nazwaną w polskim systemie prawa grupą klientów zaangażowanych w zbiorową realizację przedsięwzięcia budowlanego,</li> <li>2) możliwość szerszego oferowania usługi rachunku powierniczego.</li> </ol>

Architekci	ok. 13 000	Izba Architektów RP	Możliwość współpracy z członkami kooperatyw mieszkaniowych przy projektowaniu i realizacji budynków „szytych na miarę”.
Instytucje wymiaru sprawiedliwości i obsługi prawnej (prokuratura, sądy, notariusze itp.)	-	-	1) ewentualne zwiększenie obciążenia prac prokuratury i sądów, w przypadku naruszenia przepisów projektowanej ustawy, 2) obsługa umów stanowiących podstawę współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej, zawieranych w formie aktów notarialnych <sup>2</sup> .

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

W ramach pre-konsultacji w dniu 18 października 2018 r. w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów przeprowadzono konferencję interesariuszy w celu zbadania opinii i doświadczeń związanych z problematyką realizowania inwestycji mieszkaniowych przez kooperatywy mieszkaniowe. Na konferencji pojawiły się osoby zaangażowane w realizację inwestycji przez kooperatywy mieszkaniowe, ekspertka z Politechniki Śląskiej oraz przedstawiciele m.in. BGK, Związku Banków Polskich, Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Departamentu Mieszkalnictwa d. MiiR i departamentów MSWiA odpowiedzialnych za sprawy służb mundurowych. Dodatkowo, swoje stanowisko przekazał Wydział Architektury i Budownictwa UM Wrocławia (odpowiadający za realizację modelowego osiedla Nowe Żerniki).

Pierwsza wersja ustawy została skierowana przez d. Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju do konsultacji publicznych (z 21-dniowym terminem na odpowiedź) do następujących podmiotów:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Związek Banków Polskich
3. Unia Metropolii Polskich
4. Związek Miast Polskich
5. Związek Powiatów Polskich
6. Unia Miasteczek Polskich
7. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
8. Wydział Architektury Politechniki Śląskiej
9. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
10. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej
11. Komitet Architektury i Urbanistyki Polskiej Akademii Nauk
12. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
13. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
14. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
15. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
16. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
17. Kongres Ruchów Miejskich
18. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
19. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”
20. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
21. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
22. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
23. Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości
24. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami

<sup>2</sup> Traktując jednak taką umowę jako alternatywę dla umowy deweloperskiej oraz umowy kupna/sprzedaży, trudno w tym przypadku mówić o zwiększeniu obciążenia notariuszy.

25. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości
26. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
27. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości
28. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
29. Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości
30. Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Wrocławia
31. Fundacja Habitat for Humanity Polska
32. Instytut Sobieskiego
33. Instytut Jagielloński
34. Centrum Analiz Klubu Jagiellońskiego
35. Instytut Spraw Publicznych
36. Pracownia Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia”
37. Fundacja im. Stefana Batorego
38. Fundacja Blisko
39. Kooperatywa Pomorze
40. Polski Związek Firm Deweloperskich
41. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
42. Izba Projektowania Budowlanego
43. Związek Zawodowy Budowlani
44. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
45. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorstw

W toku konsultacji publicznych 9 podmiotów (tj. Polska Izba Inżynierów Budownictwa, Związek Banków Polskich, Izba Architektów RP, Habitat for Humanity Poland, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Kooperatywa Pomorze, Marek Nowak) zgłosiło 50 uwag do projektu. Dotyczyły one w szczególności następujących obszarów:

- definicji kooperatywy mieszkaniowej i formalnych podstaw jej działania,
- zasad odpowiedzialności za zobowiązania nabywców nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości,
- ograniczeń w zakresie użytkowania nieruchomości nabytych przez członków kooperatywy z gminnego zasobu nieruchomości oraz budynków i lokali objętych inwestycjami mieszkaniowymi realizowanymi z wykorzystaniem tych nieruchomości, w tym w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej,
- zasad rozliczania ceny nieruchomości pochodzącej z gminnego zasobu nieruchomości, w tym możliwości dokonywania takiego rozliczenia poprzez zbycie gminie części lokali lub budynków objętych inwestycją,
- możliwości wprowadzenia instrumentu finansowego dedykowanego kooperatywom,
- oceny skutków regulacji projektu.

Projekt ustawy uwzględnił szereg propozycji zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych. Został w szczególności zmodyfikowany o następujące zmiany:

- doprecyzowanie przepisu regulującego zasady odpowiedzialności za spłatę ceny nieruchomości po rozwiązaniu kooperatywy mieszkaniowej,
- wprowadzenie możliwości uzyskania bonifikaty od ceny nieruchomości w przypadku spełnienia warunków w zakresie użytkowania nieruchomości nabytych przez członków kooperatywy z gminnego zasobu nieruchomości oraz budynków i lokali objętych inwestycjami mieszkaniowymi realizowanymi z wykorzystaniem tych nieruchomości,
- wprowadzenie możliwości rozliczenia ceny nieruchomości pochodzącej z gminnego zasobu nieruchomości poprzez zbycie gminie niektórych lokali lub budynków objętych inwestycją mieszkaniową lub w drodze najmu przez gminę takich lokali lub budynków.

Ze względu na znaczące różnice pomiędzy pierwotnym projektem ustawy opracowanym w d. Ministerstwie Inwestycji



i Rozwoju a nowym projektem, dokument został ponownie skierowany do konsultacji publicznych, uwzględniających listę podmiotów, które brały udział w ramach pierwszych konsultacji.

W trakcie konsultacji zgłoszono 237 uwag dotyczących wszystkich artykułów ustawy. Można przy tym zauważyć dwie przeciwstawne tendencje. Część uwagodawców, w tym przedstawicielstwa samorządów gminnych, zgłaszało uwagi w celu maksymalnego uszczegółowienia przepisów ustawy, co pozbawiałoby działalność w formule kooperatywy niezbędną elastyczność i podważałoby generalną ideę opartą na dobrowolności i swobodzie działania. Pojawiały się również postulaty dotyczące nadania kooperatywom osobowości prawnej, co również nie odpowiada działaniu w formule kooperatywy, które jest podejmowane w celu realizacji, co do zasady, jednej inwestycji i rozwiązuje się po zakończeniu budowy. Dużo kontrowersji wzbudzała również propozycja ulgi podatkowej, z której ostatecznie postanowiono zrezygnować.

Pierwszy projekt ustawy uzyskał pozytywną rekomendację Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.

Wobec znacznych zmian w stosunku do pierwotnego projektu i objęcia nim nowej kategorii adresatów dokument został ponownie skierowany do konsultacji publicznych.

W ramach kolejnych konsultacji publicznych projekt został skierowany (z terminem 21 dni na zgłaszanie uwag) do następujących podmiotów:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Centrum Analiz Klubu Jagiellońskiego
3. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
4. Fundacja Blisko
5. Fundacja Habitat for Humanity Polska
6. Fundacja im. Stefana Batorego
7. Fundacja Republikańska
8. Instytut Gospodarki Nieruchomościami
9. Instytut Jagielloński
10. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
11. Instytut Sobieskiego
12. Instytut Spraw Publicznych
13. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej
14. Izba Projektowania Budowlanego
15. Komitet Architektury i Urbanistyki Polskiej Akademii Nauk
16. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
17. Kongres Ruchów Miejskich
18. Kooperatywa Mieszkaniowa Pomorze
19. Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości
20. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
21. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa
22. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości
23. Krajowy Zasób Nieruchomości
24. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
25. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Firm Budowlano-Wykończeniowych
26. PFR Nieruchomości S.A.
27. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości
28. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
29. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
30. Polska Izba Budownictwa

31. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
32. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
33. Polski Fundusz Rozwoju S.A.
34. Polski Związek Firm Deweloperskich
35. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
36. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
37. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe
38. Pracownia Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia”
39. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
40. Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji
41. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
42. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
43. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”
44. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
45. Unia Metropolii Polskich
46. Unia Miasteczek Polskich
47. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
48. Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Wrocławia
49. Wydział Architektury Politechniki Śląskiej
50. Związek Banków Polskich
51. Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej
52. Związek Miast Polskich
53. Związek Powiatów Polskich
54. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej
55. Związek Zawodowy Budowlani

W toku kolejnych konsultacji 12 podmiotów (tj. Fundacja Habitat for Humanity Poland, Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, Dolnośląska Okręgowa Izba Architektów RP, Krajowa Rada Spółdzielcza, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Bank Gospodarstwa Krajowego, Roman Paczkowski, Polska Izba Inżynierów Budownictwa, Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa, Związek Powiatów Polskich, Izba Projektowania Budowlanego, Izba Architektów RP) zgłosiło 38 uwag do projektu. Dotyczyły one w szczególności następujących obszarów:

- statusu kooperatywy mieszkaniowej (w tym braku osobowości prawnej),
- ryzyka dla bezpieczeństwa prawnego i ekonomicznego członków kooperatywy oraz podmiotów wchodzących w relacje prawne z członkami kooperatywy, w tym nieuczciwego lub komercyjnego wykorzystania formuły kooperatywy,
- uprawnień gminy w związku ze zbyciem nieruchomości,
- katalogu podmiotów uprawnionych do udziału w przetargu na sprzedaży nieruchomości gminnej,
- ograniczeń w zakresie użytkowania nieruchomości nabytych z gminnego zasobu nieruchomości oraz budynków i lokali objętych inwestycjami mieszkaniowymi realizowanymi z wykorzystaniem tych nieruchomości, w tym w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i pomocy publicznej,
- możliwości wprowadzenia instrumentu finansowego dedykowanego kooperatywom,
- mechanizmów monitorowania efektów projektowanej regulacji,
- oceny skutków regulacji projektu.

Projekt ustawy uwzględnia część propozycji zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych. Został w szczególności

zmodyfikowany o następujące zmiany:

- dodatkowe rozwiązania zabezpieczające bezpośrednio projektowaną formułę kooperatywy przed angażowaniem się w działania członków kooperatyw mieszkaniowych podmiotów profesjonalnych,
- odpowiedzialność solidarna jako zasada współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej niezależnie od rodzaju umowy stanowiącej podstawę współdziałania,
- mechanizm monitorowania efektów projektowanej regulacji,
- przepisy dotyczące udzielania bonifikaty jako pomocy de minimis w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym/budynku mieszkalnym jednorodzinny przy zachowaniu funkcji mieszkalnej zasobu,
- korekta szacunków w OSR.

Projekt ustawy zostanie skierowany do ponownego zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wydatki ogółem (mln zł)</b>	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	<b>10</b>
budżet państwa	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	<b>10</b>
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo ogółem</b>	-	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-10</b>
budżet państwa	-	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-10
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródła finansowania	<p>Fundusz Dopłat zarządzany przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zasilany środkami budżetu państwa, w ramach środków przeznaczonych na udzielanie finansowego wsparcia w ramach instrumentu Grant na Infrastrukturę na podstawie art. 5c ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508, z późn. zm.).</p> <p>Uzupełnienie katalogu inwestycji promieszkaniowych powiązanych z przedsięwzięciami infrastrukturalnymi objętymi możliwością uzyskania finansowego wsparcia o nową kategorię inwestycji nie wpłynie na wysokość limitów środków z budżetu państwa przewidzianych na dofinansowanie Funduszu Dopłat w ww. ustawie stanowiącej podstawę prawną realizacji instrumentu Grant na Infrastrukturę. Ponadto zgodnie z art. 13a ww. ustawy łączne wydatki Funduszu Dopłat na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia przedsięwzięć infrastrukturalnych nie mogą w danym roku przekroczyć 10% kwoty stanowiącej dla danego roku limit wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia.</p>
---------------------	---

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Skutki finansowe projektowanej ustawy związane są z:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) uszczupleniem dochodów samorządów gminnych z tytułu udzielenia bonifikaty w cenie sprzedaży nieruchomości gruntowych pod inwestycje kooperatyw mieszkaniowych i nowych spółdzielni mieszkaniowych;</li> <li>2) uzupełnieniem katalogu inwestycji promieszkaniowych powiązanych z przedsięwzięciami infrastrukturalnymi objętymi możliwością uzyskania finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (instrument Grant na Infrastrukturę) o nową kategorię inwestycji; pozwoli ono na ubieganie się o finansowe wsparcie w postaci grantu na realizację infrastruktury</li> </ol>
--	---

towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu gminom, które wystawiły w przetargu ograniczonym nieruchomości do nabycia przez członków kooperatyw mieszkaniowych i nowe spółdzielnie mieszkaniowe z prawem do bonifikaty; zgodnie z projektem ustawy wysokość grantu nie może przekroczyć wysokości bonifikaty w cenie nieruchomości, a więc maksymalnie 33,3% wartości nieruchomości.

Zakłada się, że utracone dochody gmin z tytułu bonifikaty w cenie nieruchomości (ww. pkt 1) zostaną w pełni zrekompensowane z tytułu Grantu na Infrastrukturę (ww. pkt 2), dlatego w tabeli dotyczącej wpływu rozwiązania na sektor finansów publicznych, ostateczne saldo dochodów JST wynosi 0 (utracone dochody zostaną zrównoważone dodatkowymi dochodami).

Przedstawione w tabeli dane stanowią szacunki dotyczące zakładanego przez projektodawcę zainteresowania gmin działających w związku z dodawaną kategorią inwestycji promieszkaniowych Grantem na Infrastrukturę (nie zaś maksymalne limity środków z Funduszu Dopłat przeznaczonych w przyszłości na działanie związane z wprowadzaną projektowaną ustawą nową kategorią tych inwestycji). Szacując skutki finansowe projektu, przyjęto następujące założenia:

- roczna liczba nieruchomości gruntowych oferowanych w przetargach z bonifikatą: 18 (13 kooperatyw mieszkaniowych, 5 spółdzielni mieszkaniowych),
- przeciętna powierzchnia nieruchomości: 1200 m<sup>2</sup> (kooperatywy mieszkaniowe), 2000 m<sup>2</sup> (spółdzielnie mieszkaniowe),
- przeciętna cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości: 120 zł,
- przeciętna wartość bonifikaty (= wartość grantu na infrastrukturę) – 33% wartości nieruchomości gruntowej (= 47 520 zł w przypadku sprzedaży gruntów kooperatywom mieszkaniowym oraz 79 200 zł w przypadku spółdzielni mieszkaniowych).

Zaprezentowane obliczenia zawierają zbiorcze szacunki kosztów, uwzględniając zarówno wsparcie tworzenia infrastruktury technicznej, jak i społecznej. Ostatecznie to gmina decyduje, jakiego typu inwestycje będzie prowadzić. Aktualnie nie jest w związku z tym możliwe oszacowanie, jaka część przedsięwzięć infrastrukturalnych będzie dotyczyć infrastruktury społecznej, a jaka infrastruktury technicznej. Z przepisów projektowanej ustawy ani ustawy stanowiącej podstawę prawną realizacji instrumentu Grant na Infrastrukturę nie wynikają jakiegokolwiek przesądzenia/parametry/warunki, które mogłyby wpłynąć na tę proporcję.

**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 2020 r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Wykonawstwo prac budowlanych – przy zakładanej budowie budynków kilkumieszkaniowych do prowadzenia prac budowlanych będą zaangażowane raczej przedsiębiorstwa zatrudniające niewielką liczbę osób. Dotyczy to również pracowni architektonicznych.						
	osoby starsze i osoby niepełnosprawne	Możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dzięki przynależności do gospodarstwa domowego członka kooperatywy mieszkaniowej lub członka nowo powstałej spółdzielni realizujących inwestycję mieszkaniową na zasadach projektowanej ustawy.  Potencjalnie projekt może pozytywnie wpływać na sytuację osób starszych i niepełnosprawnych również w tym zakresie, że w ramach realizacji inwestycji mieszkaniowej można uwzględnić potrzeby tych osób już na etapie koncepcji architektoniczno-budowlanej, dostosowując np. wjazdy, szerokość otworów drzwiowych, szerokość spoczników schodowych, rozkład pomieszczeń, materiały wykończeniowe itp.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez zaangażowanie się w budowę własnego mieszkania, z szansą osiągnięcia kosztu ok. 20-30% niższego						

		niż nabycie domu/mieszkania na zasadach rynkowych (brak marż deweloperskich). Możliwość partnerskiej współpracy przy realizacji inwestycji z podmiotami publicznymi.
Niemierzalne	-	-
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>		
X 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 type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy	
-		
<b>9. Wpływ na rynek pracy</b>		
Ze względu na potencjalnie niską skalę inwestycji (zwłaszcza w pierwszym okresie funkcjonowania projektowanej ustawy) wpływ na rynek pracy może być ograniczony, chociaż pozytywny. Może wzrosnąć popyt na usługi budowlano-montażowe oraz projektowe i architektoniczne, co pozytywnie wpłynie na wysokość zatrudnienia w tych segmentach.		
<b>10. Wpływ na pozostałe obszary</b>		
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	<p>Możliwość włączenia współpracy jednostek samorządu terytorialnego z kooperatywami mieszkaniowymi w przestrzeń działań gmin, zwłaszcza przy prowadzonych procesach rewitalizacyjnych.</p> <p>Nowe przepisy będą pomocne w przełamaniu barier przy podejmowaniu inwestycji budowlanych przez osoby wykazujące determinację do samodzielnego zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.</p>	
<b>11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego</b>		
<p>Przewiduje się, że ustawa wejdzie w życie 1 lipca 2022 r. Z rozmów z praktykami, doświadczeń z dotychczasowych działań w formule kooperatywy i analizy stron internetowych wynika, że w pierwszym okresie funkcjonowania ustawy może ona dotyczyć ok. 50-100 kooperatyw mieszkaniowych (czyli ok. 400-800 gospodarstw domowych, przyjmując, że przeciętny budynek będzie liczył 8 mieszkań) w ciągu 3-5 lat. Dodatkowo zakłada się, że w tym samym czasie może powstać ok. 20-30 nowych spółdzielni mieszkaniowych. Zakładając, że przeciętny budynek będzie liczył ok. 15 mieszkań, regulacja wpłynie na ok. 300-450 gospodarstw domowych. Z czasem zainteresowanie tą formułą, na zasadzie rozpowszechniania się dobrych przykładów, może rosnąć.</p> <p>Ministerstwo zamierza przeprowadzić akcję informacyjną, która ma dotrzeć zarówno do osób potencjalnie zainteresowanych działaniem w formule kooperatywy mieszkaniowej oraz do spółdzielni, jak również do samorządów gminnych i banków. Zakłada się również stworzenie i upowszechnianie wzorów dokumentów, na podstawie których można podejmować działania w formule kooperatywy.</p>		
<b>12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?</b>		
Projektodawca nie zakłada osiągnięcia odrębnych celów ilościowych. Działanie ma się wpisać w całość instrumentarium		

polityki mieszkaniowej państwa, którego celem – określonym w Narodowym Programie Mieszkaniowym – jest osiągnięcie do 2030 r. wskaźnika 435 mieszkań na 1000 mieszkańców (według danych na koniec grudnia 2020 r., wskaźnik ten wynosi ok. 391,4).

Minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w terminie do 31 marca przedstawia Radzie Ministrów roczną informację o realizacji działań w ramach Programu.

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

-