

<p>Nazwa projektu Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Tomasz Lewandowski – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Michał Mleczo – naczelnik wydziału w Departamencie Mieszkalnictwa; tel. 22 323 40 94 Michal.Mleczo@mrit.gov.pl Marta Kaczmarczyk-Szczepańska – główny specjalista w Departamencie Mieszkalnictwa; tel. 22 323 40 94 Marta.Kaczmarczyk-Szczepanska@mrit.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 24.02.2025</p> <p>Źródło: Inne</p> <p>Nr w wykazie prac UD193</p>
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

1. Modyfikacji poddawany jest art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „u.s.m.” Art. 49¹ u.s.m. zakłada prowadzenie postępowania sądowego w trybie procesowym, który uniemożliwia osobie uprawnionej wyegzekwowanie ustanowienia odrębnej własności lokalu w przypadku, gdy spółdzielnia nie podejmuje czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu takich, jak np. przeprowadzenie prac adaptacyjnych.
2. Doprecyzowanie, kto może pełnić rolę pełnomocnika zastępującego członka spółdzielni mieszkaniowej będącego osobą fizyczną podczas walnego zgromadzenia. Obecna regulacja art. 8³ ust. 1¹ u.s.m. przewiduje, że członek spółdzielni będący osobą fizyczną może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się. Proponowane rozwiązanie ma zapobiegać wystąpieniu przypadków, kiedy pełnomocnictwa pozyskiwane są przez osoby zainteresowane np. podjęciem decyzji na walnym zgromadzeniu sprzecznych z interesem członków spółdzielni lub godzących w interesy spółdzielni mieszkaniowej od członków spółdzielni mieszkaniowych w drodze podstępu bądź udzielane są przez członków w wyniku błędu. Zdarzały się bowiem przypadki, że starsi i mniej świadomi członkowie udzielali pełnomocnictwa do głosowania w ich imieniu nad uchwałami na walnym zgromadzeniu bez ustalania, w jaki sposób pełnomocnik zgłasza, pozostawiając mu dowolność w tym zakresie. Pełnomocnictwa były udzielane również osobom obcym, niegodnym zaufania, a oddany przez pełnomocnika głos nie był zgodny z interesem czy też wolą członka. Ograniczenie katalogu osób mogących pełnić funkcje pełnomocnika do osób bliskich ma na celu ochronę interesu takich członków. Postulat dotyczący ograniczenia katalogu podmiotów mogących zastępować członka podczas walnego zgromadzenia podnoszony był zarówno przez zarządy spółdzielni mieszkaniowych, jak i samych członków. W przypadku członków, którzy nie posiadają osób bliskich w rozumieniu art. 2 ust.5 u.s.m. bądź nie mogą lub nie chcą ustanowić pełnomocnikiem osoby bliskiej, dopuszcza się możliwość ustanowienia w roli pełnomocnika adwokata lub radcę prawnego.
3. Ułatwienie wspólnotom mieszkaniowym nabywania sąsiednich działek w celu dostosowania działki wspólnoty do wymogów przewidzianych dla działek budowlanych – dostosowanie art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zwanej dalej „uwl”, do zmienionego art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej „ugn”. Ustawa z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw wyeliminowała istniejący dotąd warunek zgłoszenia roszczenia łącznie przez właścicieli wszystkich lokali, a w przypadku braku zgody – stosowania art. 199 Kodeksu cywilnego umożliwiającego wydanie przez sąd zastępczej zgody na realizację roszczenia na wniosek większości właścicieli lokali. Aktualnie realizacja roszczenia wymaga jedynie podjętej bezwzględnią większością głosów uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności. Należy jednak zauważyć, że nabycie nieruchomości przyległej (bądź wydzielonej geodezyjnie części takiej nieruchomości) następuje bezpośrednio do majątku właścicieli lokali w wysokości równej ich dotychczasowym udziałom w nieruchomości wspólnej, nie zaś jak wynika to z art. 32a uwl do odrębnego majątku wspólnoty mieszkaniowej.
4. Brak umocowania dla wspólnot mieszkaniowych do zarządzania wyodrębnionymi lokalami garażowymi. Aktualnie garaż mający status odrębnego lokalu (własną księgę wieczystą) jest zarządzany przez jego współwłaścicieli na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego. Podejmują oni decyzje i czynności dotyczące tego garażu: w przypadku decyzji w zakresie zwykłego zarządu rzeczą wspólną (bieżącego utrzymania) następuje to stosownie do art. 201 w związku z art. 204 Kodeksu cywilnego większością udziałów w nieruchomości garażowej; w przypadku zaś decyzji przekraczających ten zakres jednogłośnie (art. 199 Kodeksu cywilnego). Współwłaściciele mogą zatem w umowie zlecić zarząd garażem osobie trzeciej

(np. wspólnocie), określając przy tym zakres praw i obowiązków zarządcy. W praktyce następuje to jedynie przy realizacji niektórych inwestycji deweloperskich na etapie wyodrębnieniu własności i sprzedaży pierwszego lokalu w danej nieruchomości; deweloper jako pierwotny właściciel całej nieruchomości oraz nabywca lokalu i udziału w garażu powierza zarząd wyodrębnionym wielostanowiskowym lokalem garażowym wspólnocie mieszkaniowej. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali określony w taki sposób zarząd garażem odnosi skutek także w stosunku do każdego kolejnego nabywcy lokalu oraz współwłaściciela garażu. Najczęściej jednak garaż zarządzany jest przez wspólnoty bezumownie, a zatem i bez określenia jej obowiązków w tej mierze. Związane jest to wielością współwłaścicieli garażu, odpowiadającą liczbie lokali w danym budynku. Uzyskanie zgody większości z nich (w świetle wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 03.06.2015 r., sygn. akt I ACa 95/15 nie jest to czynność wymagająca jednomyślnej zgody) stanowi barierę w umownym wskazaniu zarządcy oraz określeniu jego obowiązków.

Wskazanie wspólnoty jako ustawowego zarządcy garażu wielostanowiskowego nie spowoduje wzrostu wysokości ponoszonych przez jego współwłaścicieli opłat. Aktualnie, gdy czynności te wykonywane są w przypadku zlecenia zarządu nieruchomością wspólną oraz garażu wielostanowiskowego podmiotowi zewnętrznemu (zarządcy, administratorowi), wysokość jego wynagrodzenia uwzględnia również zarządzanie garażem (stawka liczona jest od m² powierzchni garażu bądź ryczałtem). Celem proponowanej zmiany jest jedynie usankcjonowanie formy zarządu garażem, gdyż aktualnie w większości przypadków czynione jest ono bezumownie (w przypadku wykonywania tych czynności przez zarząd) bądź z naruszeniem przepisów Kodeksu cywilnego (tam gdzie zleca się tę usługę podmiotowi zewnętrznemu).

5. Wyłączenie stosowania wobec spółdzielni mieszkaniowych przepisu art. 15zzzr ustawy 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, dalej „specustawa”.

Przepis ten, który w pierwotnym założeniu miał obowiązywać w czasie epidemii COVID-19, dotyczy możliwości składania w formie dokumentowej oświadczeń przez członków organów osób prawnych oraz zdalnego trybu organizacji posiedzeń organów osób prawnych, w tym spółdzielni mieszkaniowych. Ww. przepis dotyczy ogółu osób prawnych, a więc obejmuje szeroki katalog podmiotów (m.in. spółki, fundacje, spółdzielnie, w tym spółdzielnie mieszkaniowe).

Pomimo zniesienia stanu epidemii oraz zagrożenia epidemicznego obecnie niektóre spółdzielnie mieszkaniowe organizują głosowania na piśmie nad uchwałami walnego zgromadzenia w trybie art. 15zzzr specustawy zamiast zwołać walne zgromadzenie w formie tradycyjnej (stacjonarnej). Problem został zidentyfikowany w co najmniej dwóch liczących kilkadziesiąt tysięcy członków spółdzielniach mieszkaniowych. Propozycja ma charakter porządkujący, tj. niezależnie od liczby spółdzielni mieszkaniowych, które korzystają z regulacji art. 15zzzr, chodzi o jednoznaczne wskazanie, że właściwy tryb podejmowania uchwał i organizacji walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowe regulowany jest przepisami u.s.m. Stosowanie przez spółdzielnie mieszkaniowe art. 15zzzr specustawy godzi w prawa członków do osobistego udziału w walnym zgromadzeniu i ogranicza znacząco możliwość realizowania przyznanych im ustawowo praw. Walne zgromadzenie, jako najwyższy organ spółdzielni, powinno zbierać się co roku, a prawo uczestniczenia w posiedzeniu przysługuje wszystkim członkom. Posiedzenie walnego zgromadzenia w formie stacjonarnej umożliwia dyskusję i głosowanie nad uchwałami. Walne zgromadzenie podejmuje uchwały m.in. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej, sprawozdania z działalności spółdzielni, podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat oraz udzielenia absolutorium członkom zarządu. Stosowanie art. 15zzzr specustawy pozbawia spółdzielców swoistej formy kontroli nad działalnością spółdzielni oraz jej organów.

Kwestia objęta zakresem art. 15zzzr ww. ustawy nie dotyczy zebrań organizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe, ponieważ dyspozycja tego przepisu nie obejmuje wspólnot mieszkaniowych. Te po zniesieniu stanu epidemii oraz zagrożenia epidemicznego organizowane są – tak jak przewiduje to uwl - w formie stacjonarnej, z możliwym ewentualnym udziałem zdalnym właścicieli lokali zapewnianym przez systemy teleinformatyczne (jeżeli wspólnota jest takim rozwiązaniem zainteresowana, jest ono technicznie i ekonomicznie możliwe do przeprowadzenia, a wszystkim członkom wspólnoty zapewniona zostanie możliwość udziału w zebraniu).

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

1. Art. 49 i 49¹ u.s.m. umożliwiają osobom zainteresowanym realizację przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadku beczynności spółdzielni. Projektowane przepisy precyzują zakresy przypadków, w których postępowanie przekształceniowe przed sądem będzie się toczyło w trybie procesowym (jeżeli spółdzielnia uchyla się jedynie od złożenia oświadczenia woli) oraz przypadków, w których postępowanie będzie się toczyło w trybie nieprocesowym (pozostałe sytuacje). Oznacza to, że w trybie art. 49 – trybie nieprocesowym - będzie prowadzone postępowanie w przypadku, gdy lokal nie będzie posiadał cech umożliwiających przeniesienie prawa własności na osobę uprawnioną lub nie będą podjęte przez spółdzielnię mieszkaniową czynności poprzedzające podjęcie uchwały określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości bądź nie będzie podjętej uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali. W trybie procesu, o którym mowa w art. 49¹, będą rozpatrywane wyłącznie przypadki, gdy spółdzielnia mieszkaniowa uchylać się będzie od realizacji roszczenia o przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu na rzecz osoby uprawnionej. Proponowany sposób uregulowania tej kwestii wychodzi naprzeciw zidentyfikowanym w orzecznictwie wątpliwościom.

2. Projekt ustawy przewiduje określenie katalogu osób, które będą mogły pełnić funkcję pełnomocnika członka spółdzielni mieszkaniowej będącego osobą fizyczną podczas walnego zgromadzenia. W celu wyeliminowania nieprawidłowości

podczas udzielania pełnomocnictw osobom, które nie są powiązane z członkiem spółdzielni, proponuje się, aby pełnomocnikiem członka mogła być osoba bliska członka, o której mowa w art. 2 ust. 5 u.s.m., tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. Pełnomocnikiem członka na walne zgromadzenie można ustanowić poza osobą bliską również adwokata lub radcę prawnego – w szczególności stanowi to gwarancję możliwości ustanowienia pełnomocnika przez osoby nie posiadające osoby bliskiej. Dodatkowo wprowadza się obowiązek załączenia do pełnomocnictwa, pod sankcją nieważności pełnomocnictwa, oświadczenia pełnomocnika, w którym potwierdza on, że jest osobą bliską dla członka spółdzielni, w rozumieniu art. 2 ust. 5 u.s.m. Oświadczenie pełnomocnik składa pod groźbą odpowiedzialności kamej za składanie fałszywego oświadczenia. Każda osoba, która będzie podejrzewać poświadczenie nieprawdy przez pełnomocnika, będzie mogła zawiadomić o tym fakcie organy ścigania (jest to obowiązek społeczny). Organy ścigania po otrzymaniu zawiadomienia o możliwości złożenia fałszywego oświadczenia przez pełnomocnika będą weryfikowały prawdziwość podanych informacji. Spółdzielnia nie będzie weryfikować samodzielnie pełnomocnictwa i oświadczenia, zweryfikuje tylko, czy złożone zostały wymagane przepisami pełnomocnictwo i oświadczenie.

3. Projekt przewiduje zmianę w art. 32a uwl, dostosowującą go do art. 209a ust. 1 ugn, ułatwiającą wspólnotom mieszkaniowym zgłaszanie wobec Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z działką wspólnoty umożliwi jej spełnienie wymogów przewidzianych dla działki budowlanej. Proponowana zmiana jednoznacznie wskaże, iż nabycie przyległej nieruchomości gruntowej następuje do majątku właścicieli lokali na podstawie roszczenia zgłoszonego przez zarząd/zarządcę wspólnoty, zgodnie z uchwałą o wyrażeniu zgody na nabycie działki oraz uchwały udzielającej zarządowi/zarządcy pełnomocnictwa w tej sprawie. Wiąże się to też z rozszerzeniem art. 21 ust. 3 uwl – dotyczącego składania przez zarząd/zarządcę oświadczeń w celu wykonania uchwał ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali – o uchwałę, o której mowa w art. 32a. Powyższe pozwoli zarządowi/zarządcy na skuteczne złożenie przed organem jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa wniosku o nabycie nieruchomości sąsiedniej w sytuacji, gdy grunt wspólnoty nie spełnia wymogów działki budowlanej, tj. jest wydzielony po obrysie budynku z pominięciem dróg dojazdowych oraz gruntu położonego pod urządzeniami technicznymi obsługującymi budynek, takimi jak hydrofony i kotłownie. Proponowana zmiana ma zatem umożliwić prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych.

4. Dodanie art. 33a w uwl wskazującego, iż wspólnota mieszkaniowa jest ustawowym zarządcą wyodrębnionego lokalu garażowego wchodzącego w skład wspólnoty. Na podstawie nowoprojektowanego art. 33a wspólnota z mocy prawa i bez względu na przyjętą w niej formę zarządu (zarząd składający się z osób fizycznych bądź zarządcy powierzonego) będzie zarządzać garażem stanowiącym wyodrębniony lokal. W zakresie praw i obowiązków wspólnoty oraz współwłaścicieli stosować się będzie odpowiednio przepisy uwl. Wspólnota reprezentowana przez zarząd/zarządcę będzie kierować sprawami garażu, prowadzić ewidencję kosztów oraz dokumentację techniczną, dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy oraz składać współwłaścicielom sprawozdanie ze swej działalności wraz z częścią finansową. Dla współwłaścicieli zastrzeżone będzie prawo podejmowania wszelkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu garażem (np. uchwał w sprawie wysokości zaliczki na jego utrzymanie, przeprowadzenia remontu czy dokonania inwestycji). Powyższe pozwoli zapewnić właściwy zarząd garażem, m.in. utrzymanie go w należyтым stanie technicznym i użytkowym. Jednocześnie przewiduje się, iż umowy o zarządzenie wyodrębnionym lokalem garażowym zawarte przed dniem wejścia w życie ustawy, zachowają ważność przez okres na jaki zostały zawarte.

5. Kolejną propozycją jest modyfikacja art. 15zzzr w specustawie. Przepis, który w pierwotnym założeniu miał obowiązywać w czasie epidemii COVID-19, dotyczy możliwości składania w formie dokumentowej oświadczeń przez członków organów osób prawnych oraz zdalnego trybu organizacji posiedzeń organów osób prawnych, w tym spółdzielni mieszkaniowych. Ww. przepis dotyczy ogółu osób prawnych, a więc obejmuje szeroki katalog podmiotów (m.in. spółki, fundacje, spółdzielnie, w tym spółdzielnie mieszkaniowe).

Brak jest możliwości osiągnięcia celów projektu w ramach działań pozalegisłacyjnych. Projekt ma na celu zmianę rozwiązań regulowanych ustawami, stąd jedynym możliwym działaniem jest interwencja legislacyjna.

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 oraz wspólnot mieszkaniowych.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Spółdzielnie mieszkaniowe	3624	Krajowa Rada Spółdzielcza – stan na dzień 30.06.2020 r.	– zmiana w zasadach udzielania przez członków będących osobami fizycznymi pełnomocnictw na walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej

			<p>przez określenie katalogu osób, które będą mogły pełnić funkcję pełnomocnika członka spółdzielni mieszkaniowej podczas walnego zgromadzenia</p> <ul style="list-style-type: none"> – obowiązek zwoływania stacjonarnych walnych zgromadzeń
Wspólnoty mieszkaniowe	188 000	Obowiązki dla SM w świetle ustawy o ochronie sygnalistów	<ul style="list-style-type: none"> – nabywanie przez członków wspólnot sąsiednich nieruchomości – wskazanie wspólnoty jako ustawowego zarządcy garażu wielostanowiskowego
Osoby, które występują do sądu z roszczeniem o ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności lokalu, w przypadku, gdy spółdzielnia nie realizuje tego roszczenia	Co do zasady spółdzielnie realizują roszczenia o ustanawianie odrębnej własności lokali. Przepis odnosić się będzie do jednostkowych przypadków w skali kraju, gdy umowy te nie są zawierane, bo np. lokal wymaga wykonania prac adaptacyjnych, gdyż nie spełnia przesłanek samodzielności.		umożliwienie osobom zainteresowanym realizacji przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w których uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania np. robót adaptacyjnych

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

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej 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.

Nie było prowadzonych konsultacji poprzedzających przygotowanie projektu.

Projekt ustawy zostanie przekazany w I kwartale 2025 r. do opiniowania i konsultacji publicznych, z terminem 21 dni na zgłoszenie uwag, następującym podmiotom:

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 Spółdzielczości Mieszkaniowej w Tarnowskich Górach
7. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Toruniu
8. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie
9. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze
10. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy
11. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu
12. Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku
13. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu
14. Ogólnopolski Związek Rewizyjny Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych w Końskowie
15. Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie
16. Związek Rewizyjny Spółdzielni w Lesznie

17. Spółdzielczy Związek Rewizyjny w Katowicach
18. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni w Kaliszu
19. Międzybranżowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości z/s w Częstochowie
20. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach
21. Regionalny Związek Rewizyjny w Rybniku
22. Beskidzki Spółdzielczy Związek Rewizyjny w Kętach
23. Małopolski Spółdzielczy Związek Rewizyjny w Krakowie
24. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie
25. Wielkopolski Związek Rewizyjny Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych – Gułtowy w Kostrzynie
26. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy
27. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców
28. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
29. Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami
30. Stowarzyszenie Spółdzielców Mieszkaniowych i Zarządców Nieruchomości „Konfederacja Warszawska”
31. Sosnowieckie Stowarzyszenie Sprawiedliwości Społecznej
32. Stowarzyszenie „Nasza Spółdzielnia”
33. Zabrzeńskie Stowarzyszenie Mieszkańców
34. Dolnośląskie Stowarzyszenie Spółdzielcze
35. Krajowy Związek Gospodarzy Spółdzielni Mieszkaniowych
36. Stowarzyszenie Mieszkańców Grunt to Warszawa
37. Mazowiecki Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców „Nasz Dom” w Płocku
38. Stowarzyszenie Obrony Spółdzielców
39. Towarzystwo Spółdzielców
40. Krajowe Stowarzyszenie Spółdzielców „Nasze Mieszkania”
41. Stowarzyszenie Spółdzielców i Wspólnot Mieszkaniowych
42. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Obrony Praw Członków, ich rodzin i użytkowników spółdzielni mieszkaniowych
43. Komitet Obrony Lokatorów
44. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Obrony Praw Członków, ich rodzin i użytkowników spółdzielni mieszkaniowych o/Gdynia
45. Sosnowieckie Stowarzyszenie Sprawiedliwości Społecznej
46. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Przeciwdziałaniom Patologiom Społecznym „RAZEM”
47. Obywatelskie Stowarzyszenie Uwłaszczeniowe w Elblągu
48. Stowarzyszenie "Niezależni Na Skarpie"
49. Stowarzyszenie Towarzystw Budownictwa Społecznego z siedzibą w Tarnobrzegu
50. Federacja Przedsiębiorców Polskich
51. Polska Organizacja Rozwoju Technologii Pomp Ciepła „PORT PC”
52. Polska Unia Lokatorów
53. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców
54. Fundacja Republikańska
55. Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP
56. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
57. Unia Metropolii Polskich
58. Unia Miasteczek Polskich
59. Związek Gmin Wiejskich RP
60. Związek Miast Polskich
61. Związek Powiatów Polskich
62. Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
63. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
64. Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości w Krakowie
65. Wielkopolskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
66. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
67. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
68. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych
69. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
70. Dolnośląskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
71. Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości „WARECKA”
72. Łódzkie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
73. Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości Trójmiasto
74. Lubelskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
75. Regionalne Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Toruniu

76. Górnośląskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
77. Kujawsko-Pomorskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
78. Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie
79. Warmińsko - Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie

Projekt ustawy zostanie przekazany do opiniowania w I kwartale 2025 r. z 14-dniowym terminem zgłaszania uwag dla urzędów administracji oraz 30-dniowym terminem zgłaszania uwag dla organizacji pozarządowych, tj. organizacje związkowe m.in. następującym podmiotom:

1. Prokuratura Generalna Rzeczypospolitej Polskiej
2. Rzecznik Praw Obywatelskich
3. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
4. NSZZ Solidarność
5. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych
6. Forum Związków Zawodowych
7. Związek Pracodawców Business Centre Club
8. Związek Rzemiosła Polskiego
9. Konfederacja Lewiatan
10. Pracodawcy RP
11. Rada Działalności Pożytku Publicznego
12. Federacja Przedsiębiorców Polskich
13. Polskie Towarzystwo Gospodarcze
14. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców

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

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 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	Wejście w życie projektowanej ustawy nie wymaga nakładów finansowych.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Nie dotyczy.

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	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Zmiana w zasadach funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych poprzez obowiązek organizowania walnych zgromadzeń w trybie stacjonarnym (bez możliwości organizowania głosowania na piśmie nad uchwałami walnego zgromadzenia). Zmiana w organizacji walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych poprzez wprowadzenie katalogu podmiotów mogących pełnić role pełnomocników członka podczas walnych zgromadzeń.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Zmiana w zasadach funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych poprzez obowiązek organizowania walnych zgromadzeń w trybie stacjonarnym (bez możliwości organizowania głosowania na piśmie nad uchwałami walnego zgromadzenia). Zmiana w organizacji walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych poprzez wprowadzenie katalogu podmiotów mogących pełnić role pełnomocników członka podczas walnych zgromadzeń.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i osoby niepełnosprawne	Możliwe będzie skrócenie procedury sądowego przeniesienia własności lokalu w przypadku beczynności spółdzielni mieszkaniowej. Projekt ustawy nie będzie miał bezpośredniego wpływu na osoby starsze i niepełnosprawne						

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projektowana ustawa umożliwi osobom zainteresowanym realizację przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w których uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania np. robót adaptacyjnych.
--	---

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).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input checked="" type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input checked="" type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz:

Projektowane rozwiązania powinny skrócić czas dochodzenia przed sądem przez osoby zainteresowane realizacji roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w których uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania robót adaptacyjnych.

9. Wpływ na rynek pracy

Brak wpływu

10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
--	--	---

<input checked="" type="checkbox"/> sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe		
Omówienie wpływu	Możliwość dochodzenia przed sądem powszechnym roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w których uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania np. robót adaptacyjnych.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
Przepisy projektu będą miały zastosowanie od dnia ich wejścia w życie.		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
Ewaluacja efektów projektu będzie przeprowadzona po roku od dnia wejścia w życie ustawy poprzez zebranie danych o liczbie skarg zgłoszonych w trybie art. 93a ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593) na spółdzielnie mieszkaniowe, które powołując się na art.15zzzr specustawy, nie zwołają i nie przeprowadzą walnych zgromadzeń w trybie art. 8 ³ u.s.m.		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		