



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM-0610-209-25

Druk nr 1938
Warszawa, 4 listopada 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam
Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o zmianie ustawy o spółdzielniach
mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw.**

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych
został upoważniony Minister Finansów i Gospodarki.

Z poważaniem

Donald Tusk

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558 oraz z 2025 r. poz. 1077) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 8³ po ust. 1¹ dodaje się ust. 1²–1⁶ w brzmieniu:

„1². Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

- 1) osoba bliska członka;
- 2) adwokat lub radca prawny;
- 3) inny członek tej samej spółdzielni mieszkaniowej.

1³. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27^{3a}, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 1² pkt 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”.

1⁴. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej złożone bez oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze, jest nieważne.

1⁵. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni mieszkaniowej pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze, w terminie nie krótszym niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

1⁶. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.”;

- 2) po art. 27³ dodaje się art. 27^{3a} w brzmieniu:

„Art. 27^{3a}. Kto składa fałszywe oświadczenie, o którym mowa w art. 8³ ust. 1³ zdanie pierwsze, podlega karze grzywny.”;

- 3) w art. 27⁴ po wyrazach „art. 27³” dodaje się wyrazy „i art. 27^{3a}”;

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz ustawę z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.

4) w art. 49:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i art. 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek osoby, której zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na nią własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeka o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39–43.”,

b) w ust. 2 po wyrazie „według” dodaje się wyrazy „stosowanych odpowiednio”;

5) art. 49¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 49¹. Jeżeli spółdzielnia uchyla się jedynie od złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu albo przeniesieniu odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, o której mowa w art. 49 ust. 1, osoba ta może wystąpić do sądu z powództwem o zobowiązanie spółdzielni do złożenia odpowiedniego oświadczenia woli.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 oraz z 2023 r. poz. 1688) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 21 w ust. 3 po wyrazach „art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6” dodaje się wyrazy „oraz w art. 32a”;
- 2) w art. 32a w pkt 2 wyrazy „wspólnoty mieszkaniowej” zastępuje się wyrazami „właścicieli lokali”.

Art. 3. W ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 764) w art. 15zzzr w zdaniu pierwszym po wyrazach „Skarb Państwa” dodaje się wyrazy „, , spółdzielnia mieszkaniowa”.

Art. 4. 1. Do spraw sądowych dotyczących pełnomocnictw, o których mowa w art. 8³ ust. 1¹ ustawy zmienianej w art. 1, oraz walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych zwołanych w trybie art. 15zzzr ustawy zmienianej w art. 3 wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do spraw sądowych, o których mowa w art. 49 i art. 49¹ ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie

niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 49 i art. 49¹ ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 5. Do walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych zwołanych w trybie art. 15zzzr ustawy zmienianej w art. 3 i nieprzeprowadzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepis art. 15zzzr zdanie pierwsze ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 6. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

I. Cel projektowanej ustawy

Projektowana ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw ma na celu umożliwienie uprawnionym osobom dochodzenia przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w przypadku gdy uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania robót adaptacyjnych. Przepis art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558, z późn. zm.), zwanej dalej „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.

Celem projektu jest również wprowadzenie rozwiązań prawnych mających na celu doprecyzowanie katalogu osób, które mogą pełnić rolę pełnomocnika członka nieobecnego podczas walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej.

Projekt przewiduje też zmianę art. 15zzzr w ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 764) przez wyłączenie stosowania art. 15zzzr ww. ustawy, zwanej dalej „specustawą”, w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych.

W projekcie zaproponowano również zmianę w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z późn. zm.), zwanej dalej „uwl”, dotyczącą dostosowania art. 32a do aktualnego brzmienia art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.), zwanej dalej „ugn”.

II. Przedmiot i istota zmian

Art. 1 pkt 1 projektu ustawy

Przepis art. 8³ ust. 1¹ u.s.m. wskazuje, że zasadniczym uprawnieniem członka spółdzielni mieszkaniowej jest uczestniczenie w walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej osobiście bądź przez pełnomocnika. Dotychczasowe brzmienie tej jednostki określało jedynie, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka spółdzielni. Zgodnie z art. 8³ ust. 1¹ u.s.m. udzielone pełnomocnictwo na piśmie pod rygorem nieważności musi być

dołączone do protokołu walnego zgromadzenia, a lista pełnomocnictw – odczytana po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

Chcąc ograniczyć możliwość udzielania pełnomocnictw na rzecz osób niepowiązanych z członkiem spółdzielni, proponuje się regulację, która wprowadza katalog podmiotów, które będą mogły pełnić rolę pełnomocnika członka będącego osobą fizyczną na walnym zgromadzeniu. Wskazuje się, że pełnomocnikiem członka na walne zgromadzenie, poza innym członkiem tej samej spółdzielni mieszkaniowej, adwokatem lub radcą prawnym, będzie mogła być wyłącznie osoba bliska dla członka, tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

Uzasadnieniem do przedkładanego rozwiązania są podnoszone okoliczności zarówno przez spółdzielnie mieszkaniowe, jak i członków, iż niejednokrotnie w walnych zgromadzeniach spółdzielni mieszkaniowych w charakterze pełnomocnika członka uczestniczą osoby, które uzyskały pełnomocnictwa od członka w wyniku błędu lub podstępu. Takie działanie ma na ogół na celu uzyskanie jak największej liczby pełnomocnictw od członków mniej świadomych i starszych, aby umożliwić przegłosowanie uchwał zgodnie z intencją określonych grup. Możliwość udzielania pełnomocnictwa na walne zgromadzenie wyłącznie innym członkom tej samej spółdzielni mieszkaniowej, osobom bliskim oraz profesjonalnym pełnomocnikom wyklucza możliwość masowego pozyskiwania pełnomocnictw.

Przedstawiony katalog osób mogących pełnić funkcję pełnomocnika na walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej ma na celu zagwarantowanie, że nie będzie dochodzić do nadużyć przy udzielaniu pełnomocnictw.

Do przedkładanego pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej członkowi jest załączane oświadczenie pełnomocnika złożone pod groźbą odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, tj. o czyn, o którym mowa w projektowanym art. 27^{3a} u.s.m. Z przedkładanego oświadczenia powinno wprost wynikać, że pełnomocnik poświadcza, że spełnia wymogi dotyczące pozostawiania osobą bliską dla mocodawcy. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej członka złożone bez oświadczenia pełnomocnika jest nieważne.

Pełnomocnictwo wraz z oświadczeniem pełnomocnika członek spółdzielni będący osobą fizyczną lub pełnomocnik obowiązany będzie doręczyć spółdzielni mieszkaniowej w terminie nie krótszym niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

Dodatkowo z uwagi na szczególnie istotną kwestię, jaką jest wybór członków organów spółdzielni mieszkaniowej, tj. rady nadzorczej czy zarządu, wprowadza się zasadę osobistego głosowania członków w tym przedmiocie podczas walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowych. Oznacza to, że pełnomocnicy nie będą mogli głosować nad uchwałami w przedmiocie wyborów członków do ww. organów spółdzielni mieszkaniowej.

Art. 1 pkt 2 projektu ustawy

Wprowadza się do u.s.m. przepis karny, tj. art. 27^{3a}, zgodnie z którym kto składa fałszywe oświadczenie, o którym mowa w art. 8³ ust. 1³ zdanie pierwsze, podlega karze grzywny. Przepis ma stanowić podstawę odpowiedzialności karnej za złożenia fałszywego oświadczenia o spełnieniu kryteriów do pełnienia funkcji pełnomocnika będącego osobą bliską członka spółdzielni.

Art. 1 pkt 3 projektu ustawy

Do katalogu czynów rozpatrywanych w trybie ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2025 r. poz. 860, z późn. zm.) dodaje się czyn opisany w projektowanym art. 27^{3a}.

Art. 1 pkt 4 i 5 projektu ustawy

U.s.m. przewiduje przypadki, w których członek spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni może wystąpić z żądaniem przekształcenia dotychczas przysługującego mu prawa do lokalu spółdzielczego w prawo odrębnej własności lokalu, a spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z taką osobą umowę przeniesienia własności lokalu. Przede wszystkim chodzi o sytuacje, w których członek spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem występuje z żądaniem przekształcenia przysługującego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu.

Zgodnie z przepisem art. 49¹ u.s.m. „osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego”. W przeciwieństwie do przepisu art. 49 ust. 2 u.s.m., który był stosowany zanim dodano do ustawy art. 49¹, ten ostatni zakłada prowadzenie postępowania sądowego w trybie procesowym, który utrudnia, a nawet uniemożliwia osobie uprawnionej wyegzekwowanie ustanowienia odrębnej własności lokalu, w przypadku gdy spółdzielnia nie podejmuje czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia

odrębnej własności lokalu. W sytuacji, w której do spełnienia przesłanki samodzielności lokalu jest konieczne przeprowadzenie prac adaptacyjnych, sąd – orzekając w trybie wyznaczonym przez art. 49¹ u.s.m. – nie ma możliwości, aby nakazać przeprowadzenie takich prac, a wskutek tego ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz powoda jest niemożliwe.

W art. 49¹ u.s.m. wskazano instrument realizacji uprawnień przewidzianych w u.s.m. znajdujący zastosowanie w różnych sytuacjach. Wobec szerokiego rozumienia użytego w art. 49¹ u.s.m. wyrażenia „bezczytność spółdzielni”, osoba uprawniona na podstawie przepisów materialnych u.s.m. może wystąpić do sądu z przewidzianym w tym przepisie powództwem wówczas, gdy spółdzielnia określiła przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości, ale także wtedy, gdy spółdzielnia jeszcze tego nie uczyniła, a zatem, gdy zarząd nie podjął uchwały przewidzianej w art. 42 ust. 2 u.s.m. Zaistniałe sytuacje można określić odpowiednio jako bezczytność spółdzielni na etapie określania przedmiotu odrębnej własności lokali oraz jako bezczytność na etapie ustanawiania i przenoszenia odrębnej własności na podmiot uprawniony.

Jeśli nie podjęto uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokalu, może powstać sytuacja, w której wszystkie warunki podjęcia takiej uchwały są spełnione, ale także sytuacja, w której istnieje spór co do możliwości określenia odrębnej własności w stosunku do poszczególnych lokali, np. kiedy dany lokal nie posiada cech, aby uczynić go przedmiotem odrębnej własności, tj. nie jest lokalem samodzielnym. Zgodnie z zamieszczoną w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali definicją „samodzielnego lokalu mieszkalnego” przyjąć należy, że jest nim wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym przepis ten ma odpowiednie zastosowanie także do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Art. 11 ust. 2 uwl stanowi zaś, że jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania – tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd może wydać stosowne nakazy lub zakazy.

Środek tego rodzaju mógł być zastosowany przez sąd rozpoznający sprawę w trybie art. 49 ust. 2 u.s.m. na wniosek uprawnionego, któremu przysługuje prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego do spółdzielni mieszkaniowej. Natomiast sąd nie może tego

uczynić w procesie, bowiem nie dysponuje takim środkiem procesowym, który umożliwiłby realizację roszczeń przewidzianych w przepisach materialnych.

Art. 49 i art. 49¹ u.s.m. umożliwiają osobom zainteresowanym realizację przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadku bezczynności spółdzielni. Celem przedmiotowych regulacji jest zatem umożliwienie dochodzenia przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności należącego dotychczas do spółdzielni mieszkaniowej lokalu, w przypadku gdy uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga podjęcia przez spółdzielnię czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu, np. prac adaptacyjnych.

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) – projektowany art. 49¹ oraz przypadków, w których postępowanie będzie się toczyło w trybie nieprocesowym (pozostałe sytuacje) – art. 49.

W zmianie przepisu art. 49 ust. 1 chodzi także o to, aby z regulacji mogły skorzystać wszystkie osoby uprawnione do żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, np. najemcy lokali, którym z mocy ustawy przysługuje stosowne roszczenie.

Usunięciu podlega zdanie drugie art. 49¹ u.s.m. dotyczące obciążenia pozwanej spółdzielni mieszkaniowej kosztami procesu niezależnie od wyniku postępowania. Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 27 lipca 2012 r. P 8/12 (Dz. U. z 2012 r. poz. 888) z dniem 3 sierpnia 2012 r. art. 49¹ zdanie drugie zostało uznane za niezgodne z art. 45 ust. 1 w związku z art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Art. 2 projektu ustawy

Projekt przewiduje zmianę w art. 32a uwl dostosowującą go do art. 209a ust. 1 ugn, zmienionego ustawą z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1561) i 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. Zmianą w ugn wyeliminowano 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 bezwzględną większością głosów uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z ww. art. 209a ugn 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. Aktualnie zatem mamy do czynienia z odmiennymi przepisami (w uwl i ugn) regulującymi kwestię podmiotu nabywającego własność nieruchomości przyległej. Nabywana nieruchomość przyległa winna stanowić przedmiot wspólnego prawa właścicieli lokali. Taki wniosek wynika już z art. 3 uwl, zgodnie z którym udziały w prawie do nieruchomości wspólnej mogą przysługiwać tylko osobom będącym właścicielami lokali. Nie mogą one przysługiwać wspólnocie mieszkaniowej. Proponowana zmiana doprowadzi do zgodności z art. 209a ugn i jednoznacznie wskaże, iż nabycie przyległej nieruchomości gruntowej następuje do majątku właścicieli lokali na podstawie roszczenia zgłoszonego przez zarząd/zarządcę wspólnoty, na podstawie uchwały 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 zawartą 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 hydrofory i kotłownie. Proponowana zmiana ma zatem umożliwić prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych.

Art. 3 i art. 5 projektu ustawy

Projektowana zmiana odnosi się do art. 15zzzr specustawy, który w pierwotnym założeniu miał obowiązywać w czasie epidemii COVID-19, i 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, z wyłączeniem Skarbu Państwa oraz jednostek

samorządu terytorialnego, 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). Działania takie są oparte na stanowisku, zgodnie z którym skoro art. 15zzzr obowiązuje i nie zawiera żadnego ograniczenia co do możliwości jego stosowania, spółdzielnie mieszkaniowe jako osoby prawne mogą z niego korzystać i podejmować uchwały walnego zgromadzenia na piśmie w oparciu o ten przepis.

Analizując możliwość stosowania art. 15zzzr specustawy w odniesieniu do walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych, należy spostrzec wyjątkowość takich spółdzielni, w porównaniu z innymi organizacjami spółdzielczymi. Podstawowym celem działania tych podmiotów jest bowiem zaspokajanie jednej z podstawowych potrzeb człowieka, jaką jest mieszkanie. Warto zatem zauważyć, że stosowanie przez spółdzielnie mieszkaniowe art. 15zzzr specustawy godzi w prawa członków do osobistego udziału w walnym zgromadzeniu i nie pozwala realizować przyznanych im ustawowo praw. Walne zgromadzenie, jako najwyższy organ spółdzielni, powinno odbywać 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.

Mając na uwadze powyższe, jest zasadne wyłączenie stosowania art. 15zzzr specustawy w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych. Takie rozwiązanie zagwarantuje członkom możliwość udziału w stacjonarnym walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej.

Podkreślić przy tym wypada, że w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, a więc w okresach, kiedy nie jest pożądana organizacja walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej w formie stacjonarnej ani osobisty udział członków w posiedzeniu, zastosowanie znajdzie art. 36 § 9–12 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593), zwanej dalej „u.p.s.”. Wskazane przepisy umożliwiają

podjęcie uchwały przez walne zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Zgodnie z art. 36 § 13 u.p.s. rozwiązania, o których mowa w § 9–12, stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2024 r. poz. 924, z późn. zm.).

W odniesieniu do pozostałych ustawowych organów spółdzielni mieszkaniowej, tj. rady nadzorczej i zarządu, wskazać należy, że w przepisach szczególnych regulujących funkcjonowanie spółdzielni istnieją normy prawne umożliwiające zwołanie posiedzenia rady nadzorczej lub zarządu oraz podjęcie określonej uchwały przez te organy na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (art. 35 § 4¹–4⁴ u.p.s.). Przepis art. 15zzzr specustawy stanowi zatem powielenie istniejących w u.p.s. rozwiązań w odniesieniu do innych organów niż walne zgromadzenie spółdzielni, w tym spółdzielni mieszkaniowych.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, tj. konieczność zagwarantowania organizacji stacjonarnych walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych, jak też przytoczone regulacje u.p.s. gwarantujące możliwość podjęcia uchwały na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość przez zarząd, radę nadzorczą, a w czasie epidemii lub stanu epidemicznego także walne zgromadzenie, należy wyłączyć stosowanie art. 15zzzr specustawy w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych. Dlatego też jest zasadnym dodanie do katalogu osób prawnych (Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego), do których nie stosuje się ww. przepisu, spółdzielni mieszkaniowych.

Intencją ustawodawcy jest również, aby o stosowaniu projektowanej regulacji decydował termin posiedzenia walnego zgromadzenia, a nie data podjęcia uchwały o zwołaniu walnego zgromadzenia. Przewiduje się zatem, że po wejściu w życie przedmiotowej regulacji nie będzie mogło być przeprowadzone głosowanie nad uchwałami walnego zgromadzenia w trybie art. 15zzzr specustawy nawet, gdy uchwała o takim trybie głosowania została podjęta przed wejściem w życie regulacji zakazującej stosowania tego przepisu wobec spółdzielni mieszkaniowych.

Art. 4 projektu ustawy

Do spraw sądowych dotyczących pełnomocnictw, o których mowa w art. 8³ ust. 1¹ u.s.m., oraz walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych zwołanych w trybie art. 15zzzr specustawy

i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Natomiast do spraw sądowych, o których mowa w art. 49 i art. 49¹ ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 49 i art. 49¹ ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Celem takiego rozwiązania jest stosowanie nowego brzmienia przepisów art. 49 i art. 49¹ do będących w toku spraw sądowych w zakresie dochodzenia przez uprawnionych roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Art. 6 projektu ustawy

Ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Projektowana ustawa będzie miała wpływ na działalność mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorców. Proponowane zmiany wpłyną na organizację funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych przez obowiązek przeprowadzenia walnych zgromadzeń w trybie stacjonarnym, tj. bez możliwości organizowania głosowania na piśmie nad uchwałami walnego zgromadzenia. Dodatkową zmianą w organizacji walnych zgromadzeń będzie wprowadzenie katalogu podmiotów mogących pełnić role pełnomocników członka podczas walnych zgromadzeń.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.) i w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu przepisów tego rozporządzenia.

Projekt ustawy nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie wymaga notyfikacji programu pomocowego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 468).

Projekt ustawy nie podlega obowiązkowi przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbinglej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Rozwoju i Technologii oraz na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Nazwa projektu Projekt ustawy 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 Marta Kaczmarczyk-Szczepańska – główny specjalista w Departamencie Mieszkalnictwa tel. 22 323 40 94 e-mail: Marta.Kaczmarczyk-Szczepanska@mrit.gov.pl	Data sporządzenia 21.10.2025 r. Źródło: Inne Nr w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów UD193
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

1. Modyfikacji jest poddawany art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558, z późn. zm.), 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 593) nie stosuje się. Proponowane rozwiązanie ma zapobiegać wystąpieniu przypadków, kiedy w walnych zgromadzeniach spółdzielni mieszkaniowych w charakterze pełnomocnika członka spółdzielni mieszkaniowej uczestniczą osoby, które uzyskały pełnomocnictwa w wyniku błędu lub podstępu. Takie działanie ma na ogół na celu uzyskanie jak największej liczby pełnomocnictw od członków mniej świadomych i starszych, aby umożliwić przegłosowanie uchwał zgodnie z intencją określonych grup.

Pełnomocnictwa były udzielane również osobom obcym, niegodnym zaufania, a oddany przez pełnomocnika głos nie był zgodny z interesem czy też wolą członka. Jakkolwiek z ogólnych danych przekazanych przez związki rewizyjne (uzyskanych z 244 spółdzielni) wynika, że skala nieprawidłowości w zakresie udzielania pełnomocnictw nie jest wielka, to w niektórych regionach Polski skala problemu jest znacznie większa. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach zrzeszający 107 spółdzielni wskazał, że przynajmniej w 10 spółdzielniach mieszkaniowych różnej wielkości, od kilku do kilkunastu tysięcy członków, były zorganizowane grupy tzw. pełnomocników, które przybywały gremialnie na walne zgromadzenia – szczególnie takie, gdzie w porządku obrad znajdowały się wybory do rad nadzorczych.

Ograniczenie katalogu osób mogących pełnić funkcje pełnomocnika do innych członków tej samej spółdzielni mieszkaniowej bądź osób bliskich ma na celu ochronę interesów członków spółdzielni. Postulat dotyczący ograniczenia katalogu podmiotów mogących zastępować członka podczas walnego zgromadzenia podnoszony był zarówno przez zarządy spółdzielni mieszkaniowych, jak i samych członków.

Ponadto 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z późn. zm.), zwanej dalej „uwl”, do zmienionego art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.), zwanej dalej „ugn”. Ustawa z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1561) 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 bezwzględnej 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. 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 764), zwanej dalej „specustawą”.

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). Jakkolwiek z danych przekazanych przez związki rewizyjne wynika, że w okresie 2023–2024 niewielka liczba spółdzielni korzystała z trybu głosowań nad uchwałami na piśmie, niemniej problem został zidentyfikowany w co najmniej dwóch liczących kilkadziesiąt tysięcy członków spółdzielniach mieszkaniowych, których członkowie kierowali swoje skargi do Ministra Rozwoju i Technologii. Ponadto, na problemy związane ze stosowaniem art. 15zzzr specustawy zwracał uwagę także Rzecznik Praw Obywatelskich wskazując na konieczność zmian w tym zakresie. Propozycja ma charakter porządkujący, tj. niezależnie od liczby spółdzielni mieszkaniowych, które korzystają z regulacji art. 15zzzr specustawy, chodzi o jednoznaczne wskazanie, że właściwy tryb podejmowania uchwał i organizacji walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowej jest regulowany 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 art. 49¹ u.s.m. umożliwiają osobom zainteresowanym realizację przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadku bezczynności 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 przez członków na walne zgromadzenia proponuje się, aby pełnomocnikiem członka mógł być inny członek tej samej spółdzielni mieszkaniowej oraz osoba bliska członka, 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 innym członkiem i 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. Oświadczenie pełnomocnik składa pod groźbą odpowiedzialności karnej 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. Jednocześnie, uwzględniając istotność wyboru członków organów

spółdzielni mieszkaniowej, tj. rady nadzorczej bądź członków zarządu, wprowadza się zasadę osobistego głosowania członków w tym przedmiocie podczas walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowych. Oznacza to, że pełnomocnicy nie będą mogli głosować nad uchwałami w przedmiocie wyborów członków do ww. organów spółdzielni mieszkaniowej.

3. W projekcie wprowadza się również podstawę prawną w oparciu, o którą odpowiedzialności karnej podlegać będzie osoba składająca fałszywe oświadczenie, stanowiące załącznik do pełnomocnictwa na walne zgromadzenie.
4. 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, że 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 uchwałą 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.
5. Kolejną propozycją jest modyfikacja art. 15zzr 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	3764 ¹	Krajowa Rada Spółdzielcza – stan na dzień 25 lutego 2025 r.	– zmiana w zasadach udzielania przez członków będących osobami fizycznymi pełnomocnictw na walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej przez określenie katalogu osób, które będą mogły pełnić funkcję pełnomocnika członka spółdzielni mieszkaniowej podczas walnego zgromadzenia – obowiązek zwoływania stacjonarnych walnych zgromadzeń
Wspólnoty mieszkaniowe	191 497	Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczych – stan na 12.02.2025 r.	nabywanie przez członków wspólnot sąsiednich nieruchomości
Osoby, które występują do sądu z roszczeniem o ustanowienie na	Co do zasady spółdzielnie realizują roszczenia o ustanawianie odrębnej		umożliwienie osobom zainteresowanym realizacji przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w których uczynienie zadość przesłance

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

ich rzecz odrębnej własności lokalu, w przypadku, gdy spółdzielnia nie realizuje tego roszczenia	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.		samodzielności lokalu wymaga wykonania np. robót adaptacyjnych
Organy ścigania			Możliwy wzrost wpływu spraw z uwagi na wprowadzenia odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia przez osobę bliską członka, która będzie brać udział w walnym zgromadzeniu w zastępstwie członka.
Sądownictwo powszechne	318 sądów rejonowych		Możliwy wzrost wpływu spraw z uwagi na 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 lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) oraz § 4 i 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.), projekt w dniu 12 marca 2025 r. został umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

W ramach opiniowania projekt został przekazany do: Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych, Rzecznika Praw Obywatelskich, Rady Działalności Pożytku Publicznego, a także do:

- organizacji zrzeszających pracodawców (Związek Pracodawców Business Centre Club, Federacja Przedsiębiorców Polskich, Konfederacja Lewiatan, Polskie Towarzystwo Gospodarcze, Pracodawcy RP, Związek Przedsiębiorców i Pracodawców, Związek Rzemiosła Polskiego) i
- organizacji pracowniczych (Forum Związków Zawodowych, NSZZ „Solidarność”, Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych).

W konsultacjach publicznych projektu ustawy uczestniczyły środowiska spółdzielcze, m.in. zrzeszające spółdzielnie mieszkaniowe, tj. związki rewizyjne, organizacje członkowskie. W ramach konsultacji publicznych projekt ustawy został przesłany do następujących podmiotów: Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Szczecinie, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Tarnowskich Górach, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Toruniu, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu, Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu, Ogólnopolski Związek Rewizyjny Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych w Kołbaskowie, Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie, Związek Rewizyjny Spółdzielni w Lesznie, Spółdzielczy Związek Rewizyjny w Katowicach, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni w Kaliszu, Międzybranżowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości z/s w Częstochowie, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, Regionalny Związek Rewizyjny w Rybniku, Beskidzki Spółdzielczy Związek Rewizyjny w Kętach, Małopolski Spółdzielczy Związek Rewizyjny w Krakowie, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie, Wielkopolski Związek Rewizyjny Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych – Gułtowy w Kostrzynie, Ogólnopolskie Stowarzyszenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy, Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców, Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, Stowarzyszenie Spółdzielców Mieszkaniowych i Zarządców Nieruchomości „Konfederacja Warszawska”, Sosnowieckie Stowarzyszenie Sprawiedliwości Społecznej, Stowarzyszenie „Nasza Spółdzielnia”, Zabrzeńskie Stowarzyszenie Mieszkańców, Dolnośląskie Stowarzyszenie Spółdzielcze, Krajowy Związek Gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowych, Stowarzyszenie Mieszkańców Grunt to Warszawa, Mazowiecki Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców „Nasz Dom” w Płocku, Stowarzyszenie Obrony Spółdzielców, Towarzystwo Spółdzielców, Krajowe Stowarzyszenie Spółdzielców „Nasze Mieszkania”, Stowarzyszenie Spółdzielców i Wspólnot Mieszkaniowych, Ogólnopolskie Stowarzyszenie Obrony

Praw Członków, ich rodzin i użytkowników spółdzielni mieszkaniowych, Komitet Obrony Lokatorów, Ogólnopolskie Stowarzyszenie Obrony Praw Członków, ich rodzin i użytkowników spółdzielni mieszkaniowych o/Gdynia, Ogólnopolskie Stowarzyszenie Przeciwdziałaniom Patologiom Społecznym „RAZEM”, Obywatelskie Stowarzyszenie Uwłaszczeniowe w Elblągu, Stowarzyszenie "Niezależni Na Skarpie", Stowarzyszenie Towarzystw Budownictwa Społecznego z siedzibą w Tarnobrzegu, Federacja Przedsiębiorców Polskich, Polska Organizacja Rozwoju Technologii Pomp Ciepła „PORT PC”, Polska Unia Lokatorów, Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców, Fundacja Republikańska, Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Unia Metropolii Polskich, Unia Miasteczek Polskich, Związek Gmin Wiejskich RP, Związek Miast Polskich, Związek Powiatów Polskich, Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości, Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami, Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości w Krakowie, Wielkopolskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości, Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami, Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości, Dolnośląskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości, Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości „WARECKA”, Łódzkie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości, Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości Trójmiasto, Lubelskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości, Regionalne Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Toruniu, Górnośląskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości, Kujawsko-Pomorskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości, Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie, Warmińsko – Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie.

W toku konsultacji publicznych około 20 podmiotów zgłosiło ponad 60 uwag, w tym głównie dotyczące proponowanej instytucji pełnomocnika zastępującego członka podczas walnego zgromadzenia, w tym katalogu osób, które takimi pełnomocnikami wg projektu mogą być.

Projekt został ponownie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Etap konsultacji publicznych i opiniowania rozpoczął się 12 marca 2025 r. Termin na wskazanie ewentualnych uwag do projektu wynosił 14 dni w ramach opiniowania oraz 21 dni w ramach konsultacji publicznych. Szczegółowe informacje o przebiegu konsultacji publicznych i opiniowania zostały określone w raporcie z konsultacji i opiniowania projektu ustawy.

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)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł,	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-

ceny stałe z r.)	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Zmiana w zasadach funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych przez 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 bezczynności 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).	☐ 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 elektronizacji.	☐ tak ☒ nie ☐ 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

☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☒ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☐ inne:	☐ informatyzacja ☐ zdrowie
---	--	---

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 na spółdzielnie mieszkaniowe, które powołując się na art.15zzzr specustawy nie zwołają i nie przeprowadzą walnych zgromadzeń w trybie art. 8³ u.s.m.

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

—

**Raport z konsultacji publicznych i opiniowania, o którym mowa w § 51 uchwały Regulamin
pracy Rady Ministrów, dotyczący projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach
mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw
(numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UD193)**

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) oraz § 52 ust. 1 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Projekt został przekazany do zaopiniowania, w trybie przepisów ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 440) oraz ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o organizacjach pracodawców (Dz. U. z 2025 r. poz. 423), następującym partnerom społecznym:

1. Forum Związków Zawodowych
2. NSZZ „Solidarność”
3. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych
4. Związek Pracodawców Business Centre Club
5. Federacja Przedsiębiorców Polskich
6. Konfederacja Lewiatan
7. Polskie Towarzystwo Gospodarcze
8. Pracodawcy RP
9. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców
10. Związek Rzemiosła Polskiego

Projekt został także przekazany w ramach konsultacji publicznych 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 Kołbaskowie
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 Gospodarczy 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

Jednocześnie na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucjach dialogu społecznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2232, z późn. zm.) o wyrażenie opinii do ww. projektu została poproszona Rada Dialogu Społecznego.

W toku konsultacji publicznych i opiniowania uwagi do projektu zgłosiły następujące podmioty:

1. Krajowa Rada Spółdzielcza
2. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
3. Stowarzyszenia Spółdzielców SOLIDARNI
4. Stowarzyszenie Razem dla Targówka
5. Pomorski Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni
6. Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
7. Sosnowieckie Stowarzyszenie Sprawiedliwości Społecznej
8. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców
9. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Przeciwdziałania Patologiom Społecznym „RAZEM”
10. Mazowieckie Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców „Nasz Dom” w Płocku
11. Obywatelskie Stowarzyszenie w Elblągu
12. Stowarzyszenie „Niezależni Na Skarpie”
13. Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie
14. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach
15. Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku
16. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
17. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
18. Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych
19. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami

Uwagi zostały uwzględnione w niezbędnym zakresie. Do uwag przedstawiono również wyjaśnienia. Szczegółowe zestawienie uwag wraz ze stanowiskiem MRiT zawiera tabela uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych – stanowiąca załącznik do raportu.

Dodatkowo uwagi przesłały pojedyncze osoby fizyczne.

Projekt nie był konsultowany z organami i instytucjami Unii Europejskiej. Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady 98/415/WE z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. WE L 189 z 3.07.1998, str. 42 - Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji. W trakcie prac nad projektem ustawy, zainteresowania w trybie ww. ustawy nie zgłosił się żaden podmiot.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
-----	---------------------------	--	---------------------------------	-----------------

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UD193) wraz z uzasadnieniem oraz oceną skutków regulacji

UWAGI OGÓLNE

1.	adw. Maciej Siwiec	w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie w ust. 1a o następującym brzmieniu: „1a. Do kosztów budowy lokalu spółdzielnia może wliczyć przypadający na dany lokal koszt nieruchomości, na której wzniesione zostały lokale, według wyceny ustalonej w chwili rozpoczynania lub planowania inwestycji.” Proponowana zmiana ma na celu usprawnienie i zwiększenie atrakcyjności realizowania inwestycji mieszkaniowych w trybie spółdzielczym. Obecny stan prawny skutecznie zniechęca spółdzielnie mieszkaniowe do realizacji tego typu inwestycji, ponieważ nie pozwala na wliczenie do kosztów budowy aktualnej wartości gruntu, co powoduje straty dla ogółu członków spółdzielni. W praktyce, jeśli spółdzielnia posiada działkę nabytą w przeszłości po niskich kosztach, jest zmuszona oddać ją praktycznie bez wynagrodzenia, co korzystne jest wyłącznie dla nielicznej grupy osób kupujących mieszkania w danej inwestycji. W efekcie ogół spółdzielców traci realną wartość majątku spółdzielni, a sama spółdzielnia traci motywację do realizacji inwestycji mieszkaniowych w trybie spółdzielczym. Wprowadzenie możliwości uwzględnienia aktualnej wartości gruntu pozwoli na uczciwe rozłożenie korzyści wynikających z posiadanego przez spółdzielnię majątku. Mieszkania realizowane w trybie spółdzielczym nadal będą tańsze od inwestycji komercyjnych (deweloperskich), ponieważ nie będą obciążone wysokimi marżami, charakterystycznymi dla rynku komercyjnego. Dzięki proponowanej zmianie: 1. Zwiększy się liczba inwestycji realizowanych w trybie spółdzielczym. 2. Korzyści uzyskają zarówno osoby nabywające mieszkania (atrakcyjniejsze ceny niż rynkowe), jak i pozostali członkowie spółdzielni (realny przychód ze sprzedaży gruntu). 3. Spółdzielnie będą bardziej zainteresowane podejmowaniem nowych inwestycji, co jest szczególnie istotne wobec obecnego kryzysu mieszkaniowego i potrzeby zwiększenia dostępności mieszkań.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.
----	--------------------	---	---

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			Zmiana ta przyczyni się do efektywnego gospodarowania majątkiem spółdzielni oraz wpłynie korzystnie na rozwój spółdzielczych form budownictwa mieszkaniowego.	
2.	Dr hab. Aleksandra Sikorska-Lewandowska, prof. UMK Radca prawny Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu Wydział Prawa i Administracji		Projekt zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie zmiany regulacji pełnomocnictwa jest całkowitym nieporozumieniem. Ustawa ta jako jedyna w prawie prywatnym ogranicza wolność udzielania pełnomocnictwa w korporacyjnych osobach prawnych, a obecnie proponowana nowelizacja jeszcze bardziej ogranicza swobodę udzielania pełnomocnictw. W odniesieniu do proponowanej zmiany ustawy o własności lokali mam poważne wątpliwości co do samej konstrukcji proponowanego przepisu art. 33a, nie zaś do idei. Szczegóły poniżej.	Z uwagi na podnoszone nieprawidłowości w zakresie pełnomocnictw udzielanych na walne zgromadzenia przez członków spółdzielni mieszkaniowych postulowane są przez zarówno członków spółdzielni jak i organizacje zrzeszające spółdzielnie zmiany w tym obszarze.
3.	Stowarzyszenia Spółdzielców SOLIDARNI		Organizacja i informacja do konsultacji. Materiały przesłane do konsultacji są rozproszone. Tabelaryczny wzór do naniesienia uwag jest niekomunikatywnie zawity. Jw. W rozdzielniku MRiT pominięto nasze stowarzyszenie /nie pierwszy raz/ i mimo interwencyjnego pisma nadal brak korekty wraz ze stosowną informacją zwrotną. Za to jest tam, np. kilka lat temu zlikwidowane stowarzyszenie Nasze Mieszkania! Braki i tradycyjne uniki projektodawców wraz z konstruktywnymi propozycjami stowarzyszenia. Projektowanych kilka zaledwie, sztucznie wymyślonych wycinkowo zmian jest kolejnym unikiem inicjatorów przed ustawowym wreszcie uregulowaniem patologicznej sytuacji wokół spółdzielczości mieszkaniowej – od zapisów ustaw poczynając po wynikające zeń ich wykonawstwo. STĄD NIŻEJ PRZYKŁADOWE KONSTRUKTYWNE UWAGI KIEROWANE POD ROZWAGĘ DO WSZYSTKICH GREMIÓW DECYZYJNYCH W TEJ WAŻNEJ SPOŁECZNIE SPRAWIE, UNIKLIWIE CELOWO ZANIEDBYWANEJ OD DAWNA. JEST JESZCZE CZAS NA WNIESIENIE ISTOTNYCH POPRAWEK DO PROJEKTU. a/ Konieczne jest wypracowanie projektu wreszcie faktycznie proczłonkowskiej nowelizacji USM z zapisami wynikającymi z rzeczowych konsultacji opartych na diagnozie fatalnego stanu faktycznego funkcjonowania SM i ich organów oraz otoczenia instytucjonalnego. Wraz z opracowaniem projektu NOWEJ USM w jednoznacznym brzmieniu każdego zapisu, oderwanej od patogennych zapisów dotychczasowych – zgodnie z autentycznymi zasadami spółdzielczymi realizacyjnie wykoślawianymi przez kilkadziesiąt lat. W tym z jasnym	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			wskazaniem organów SM mających określone kompetencje, czyli bez ogólnikowej zasłony jako enigmatyczna spółdzielnia. b/Konsultacje z udziałem przedstawicieli członkowskiej strony autentycznie społecznej wedle znanego składu oraz zainteresowanych urzędów państwowych. Także z możliwością zdalnego udziału w roboczych spotkaniach. c/ Udział w konsultacjach przedstawicieli lobby funkcyjnego SM ograniczony WYŁĄCZNIE do Krajowej Rady Spółdzielczej. Zatem BEZ 28 związków rewizyjnych SM dublujących kompetencje KRS, bowiem analogiczne jest funkcyjne pochodzenie i ten sam typ władczej mentalności. Konsultacje także BEZ tzw. spółdzielni reprezentowanych samowładczo a władczo przez osoby funkcyjne jako emanacja grup trzymających tam władzę oraz BEZ funkcyjnych de facto para-spółdzielczych stowarzyszeń udających członkowskie przedstawicielstwo. Przykładowo pilne KIERUNKOWE zmiany ustawowe: 1. Nowa organizacja walnych zgromadzeń członków w spółdzielniach mieszkaniowych WYŁĄCZNIE JEDNOCZĘŚCIOWYCH: 1.1. Nie tylko plenarne posiedzenia lecz i zdalny udział oraz z głosowaniem na piśmie /urnowym/ wraz z ustawowo określonym minimalnym reprezentatywnym quorum /np. poczynając od 20% po docelowe 50% / i takie urnowe głosowanie nad uchwałami możliwymi do zaprezentowania wcześniej na stronie internetowej wraz z dyskusją zalogowanych członków /stałe FORUM/. W tym też zapewnienie wolnych i demokratycznych wyborów do organów spółdzielni (wybór członków zarządu i rady nadzorczej oraz ew. innych organów – kandydaci prezentowani na stronie internetowej z odpowiednim wyprzedzeniem) oraz praworządnego głosowania uchwał – wybory i głosowania uchwał w trybie odpowiednio analogicznym jak ustawy kodeks wyborczy: równe, tajne, bezpośrednie, powszechne na kartach do głosowania, w dniu wolnym od pracy w tym i z wykorzystaniem także elektronicznych form – z jawnym dla obserwatorów liczeniem głosów. Początek WZC w godzinach przedpołudniowych, np. 9-11 . Nowy zapis o OBOWIĄZKU członków SM do udziału w WZCz, w tym zwłaszcza w ważnych głosowaniach. Ten wymóg wobec udawanego zafrasowania gremiów funkcyjnych oraz polityków niską frekwencją na WZCz, które wszak powinny wyrażać wolę co najmniej większości zrzeszonych a nie nikłej grupki tzw. żelaznego elektoratu „trzymającego władzę”. /Szczegółowe kwestie do dalszych prac jako konkretne propozycje były zgłaszane do różnych gremiów i wcześniej. Wszak szczwanie	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			ANTYDEMOKRATYCZNY jest obecny zapis o ważności WZCz niezależnie od liczby członków uczestniczących! 1.2. Względnie STAŁY termin OBOWIĄZKOWYCH dorocznych sprawozdawczych WZCz – np. od początku drugiej dekady maja. „Stały” w poszczególnych SM termin tych zgromadzeń, np. określona sobota lub niedziela maja aby członkowie nie byli zaskakiwani terminami rozproszonymi w dowolnym nieraz czasie, nawet od kwietnia poczynając, po wakacyjne miesiące albo i z brakiem takich WZCz - jak sobie „władza” uwidzi? 1.3. Wydłużenie zawitych terminów związanych z WZCz w celu umożliwienia sensownego realnie zapoznania się ogółowi członków z materiałami i skutecznego zapewnienia skorzystania z odnośnych praw przed WZCz. Materiały wraz z projektami uchwał oraz poprawkami udostępniane na stronie internetowej dla załogowanych członków NIEZWŁOCZNIE po ich sformułowaniu czy dostarczeniu do biura SM, w tym także wraz z ich uzasadnieniem. 1.4. Zarząd i pracownicy administracji SM do zapewnienia sensownej obsługi WZCz, bez ich władczego tam panoszenia się. Zarząd NIE MOŻE ODWOŁAĆ WZCz. Jedyne to możliwe w nadzwyczajnych obiektywnie okolicznościach faktycznie uniemożliwiających odbycie zebrania, np. klęski żywiołowe, masowe zagrożenia, itp. tzw. siły wyższe. Zdarzały się takie nagłe w ostatniej niemal chwili odwołania WZCz pod zmyślonymi sztucznie pretekstami, co sądy dziwnie uznały za prawidłowe – BO zarząd może odwołać zgromadzenie, które zwołuje! Tym sposobem WZ CZŁONKÓW staje się niejako WZ ZARZĄDU /i jego akolitów oraz vice versa/. Obowiązkowe zwołanie NADZWYCZAJNEGO WZCz. wymagać powinno poparcia co najmniej 10% członków, także tego z inicjatywy zarządu czy innych podmiotów. Tu BEZ niezrozumiałych obecnych zapisów USM o możliwości /bezkarnego/ braku zwołania WZCz przez kolejne tam wskazane instancje – mimo prawidłowego wniosku wymaganej liczby członków SM! 3. Wzmocnienie PODMIOTOWYCH praw właścicieli lokali do udziału w zarządzaniu na poziomie nieruchomości – decyzje remontowe, inwestycyjne, finansowe, itp. zatwierdzane uchwałą lub wiążąco opiniowane, odrębnie dla każdej nieruchomości większością głosów tam uprawnionych, zatem z ustawowo OBLIGATORYJNYM SAMORZĄDOWYM ORGANEM, na początek, np. rada nieruchomości, a potem zarząd wspólnoty lokalowej. Konsekwencją docelową powinno być ustawowe funkcjonowanie SM jako WSPÓLNOTY WSPÓLNOT LOKALOWYCH ze stosownym partycypowaniem i współdecydowaniem odnośnie zarządzania tzw. majątkiem spółdzielni.	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			Usunąć zapis o pozbawianiu członków SM prawa do majątku spółdzielni w razie wydzielenia się wspólnoty mieszkaniowej /lokalowej/! To wraz z pilnym ustawowym uregulowaniem wymogu pełnej informacji wobec członków SM o wykazie i lokalizacji wszystkich poszczególnych składników tzw. majątku spółdzielni. W tym także konieczne ustawowe jednoznaczne procedury rozliczenia tego majątku na okoliczność likwidacji czy upadłości SM – bez możliwości uwłaszczania się wąskich grup lub instytucji. Przywrócić obowiązek wnoszenia UDZIAŁÓW przez członków SM, byle nie w zaporowej wysokości. Wraz jednak z kategorycznym zapisem, iż członkowie odpowiadają za zobowiązania SM WYŁĄCZNIE do wysokości ww. udziałów zgromadzonych na funduszu udziałowym. Zatem BEZ dalszej wyprzedaży składników majątku będącego wszak własnością prywatną członków – obecnie ta prywatna własność iluzoryczna - do polizania przez szybkę! 4. Ustawowo uproszczone obligatoryjne przekształcenie w odrębną własność istniejących nadal lokatorskich i własnościowych tytułów do lokali wszystkim, którzy spłacili należne koszty – przeniesienie własności realizowane poprzez wpis do księgi wieczystej na podstawie zaświadczenia zarządu i oświadczenia użytkownika lokalu. Zatem BEZ obecnych takich przekształceń tylko na wniosek zainteresowanych i BEZ dodatkowych zaporowych kosztów u notariusza. Nowe lokale budowane w kierunku odrębnej własności. Nowe budownictwo bez LOKATORSKICH tytułów, skompromitowanych w minionym okresie odnośnie dziwacznej ich własności SM wraz z równie dziwnym a dojnym przekształcaniem z lokatorskiego na własnościowy tytuł oraz z kuriozalnymi dalszymi praktykami z ww. tytułów do lokali. Dziwaczne jest uznawanie za własność SM tych lokali spłaconych całkowicie przez użytkowników! Podobnie dotyczy ta niby spółdzielcza własność tzw. własnościowych lokali, nierzadko NADPŁACONYCH, a nadpłaty z przekształcania lokatorskich na własnościowe „przejezdzone” w SM. Szczwana niby możliwość ustawowego z 2007 r. zwrotu części tych nadpłat ugrzęzła w WZCz z wiadomym „żelaznym” składem. Ewentualne nowe inwestycje budowlane z pomocą państwa oraz z kredytami na rzecz przyszłych użytkowników - NIE dla SM - ewentualne zabezpieczenie hipoteczne na budowanym czy zbudowanym lokalu. Natychmiast jest konieczna sensowna zmiana obecnego zapisu w USM o tym, że potencjalni spadkobiercy mają rok czasu na zgłoszenie do zarządu SM woli przejęcia lokatorskiego prawa do lokalu po śmierci posiadacza tego tytułu. O tym dziwnym wymogu mało kto ze spadkobierców wie i bywają rozmaite dziwne sytuacje realizacyjne, w tym zwłaszcza z utratą ww. prawa do lokalu spłaconego kosztem rodziny.	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			Podobnie nierzadko bywa niska wiedza o rozmaitych tytułach prawnych do lokali w SM: lokatorskie, własnościowe, własność odrębna, na wynajem, na wynajem instytucjonalny oraz nawet bez tytułu prawnego czy kuriozum jako ekspektatywa do mieszkania całkowicie spłaconego i dawno temu zasiedzonego – taki to pojęciowo - wykonawczy GALIMATIAS zamulający i tak niską świadomość ogółu spółdzielców! 5. Konieczna korekta zabałaganionych zaszłości po 2000 r. z wydzielania nieruchomości wielobudynkowych – zamiast na nieruchomości jednobudynkowe. Nie na koszt mieszkańców. To wraz z sensownym uporządkowaniem nieruchomości gruntowych, np. nie po obrysie budynków często szczwanie stosowanym, z zamysłem przejęcia na rzecz SM terenów zagospodarowanych na koszt okolicznych mieszkańców w ramach odnośnych inwestycji budowlanych. W tym także z przejęciem przez gminy terenów ogólnodostępnych, np. chodniki, ulice, trawniki położone poza nieruchomościami mieszkalnymi. Kolejny dotąd tu mozaikowy galimatias. 6. Umożliwienie każdemu spółdzielcy PEŁNEGO udostępniania dokumentacji SM i zaostrezenie sankcji karnych za blokowanie dostępu do dokumentów przez funkcyjnych sprawców i ich pomagierów. W tym m. in. WSZELKA dokumentacja finansowych wydatków i świadczeń materialnych, umowy, protokoły, uchwały, regulaminy, statut, rzetelna ewidencja kosztów eksploatacji i funduszu remontowego. Każda decyzja kolegialna organu ma być traktowana jako UCHWAŁA, niezależnie od nazwy tych aktów decyzyjnych. Wszelkie UMOWY udostępniane OBLIGATORYJNIE, bez dziwacznych praktyk z jakimiś zapytaniami kontrahentów i braku ich zgody na udostępnienie umowy, o jakichś tajemnicach! I bez zasłaniania merytorycznej treści umów. Odnośne prawo członka SM ma mieć ustawowy PRYMAT wprost ujęty w ustawie. Taki wszak był zamysł nowelizacji USM w 2007 roku, gdzie przyjęto końcowe poprawki Senatu nr 8, 9, 10 i 11 z konkretnym ich uzasadnieniem – co szybko poszło do wykonawczego niebytu! Tym samym odnośne zapisy art. 18 UPS nie dotyczą USM od 2007 roku, jednak w praktyce są niestety stosowane, byle utrudniać dostęp do umów! Te kontrolne prawa członków SM powinny być realne i bez zmyślnych ograniczeń realizacyjnych, a taka swoista twórczość kwitła i trwa w różnych SM. Protokoły organów oraz ich komórek pomocniczych /np. prezydium RN, komisje RN, komisje WZC/ do obowiązkowego udostępniania. Wgląd oraz samodzielne fotokopiowanie – bezpłatne. Kopie odpłatne - wg sensownych stawek wynikających wyłącznie z kosztów rzeczowych – najlepiej w ustawowej wysokości lub z rozporządzenia ministerstwa. Swoista jest rozmaita twórczość decyzyjna zarządów różnych SM. Wszystkie dokumenty do udostępnienia wraz INTEGRALNYMI ZAŁĄCZNIKAMI.	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			Rejestr członków w formie także elektronicznej. Nie tylko wgląd do papierowych ksiąg. 7. Zrzeszeni lub inni posiadający prawa majątkowe w spółdzielni z mocy ustawy ze statusem strony i pokrzywdzonego w postępowaniach przed organami sprawiedliwości. Interes prawny ma wynikać wprost ze statusu członkostwa w SM. 8. Wprowadzenie zapisów o odpowiedzialności karnej ZA KAŻDE NARUSZENIE ustaw spółdzielczych i statutu czy regulaminów oraz finansowej przez członków zarządów i rad nadzorczych oraz administrację SM. Za niegospodarność i działanie na szkodę spółdzielni czy zrzeszonych członków – odpowiednio do stopnia przewiny. Skazani z obligatoryjnym zakazem pracy i pełnienia funkcji SM. To dla prewencyjnej przestrogi przed nieodpowiedzialną samowolą decydentów. 9. Objęcie spółdzielni powyżej 500 członków zasadami odpowiednio z ustawy o zamówieniach publicznych. Ustawowe zakwalifikowanie członków zarządów i rad nadzorczych analogicznie do statusu funkcjonariuszy publicznych bądź pełniących funkcje publiczne - co najmniej wobec członków danej SM. 10. Badanie rocznych sprawozdań finansowych każdej SM przez biegłych rewidentów. Sprawozdania organów w formie i w treści zrozumiałej dla przeciętnego spółdzielcy. 11. Zamiast udawanych tzw. lustracji SM powierzenie kontroli Najwyższej Izbie Kontroli lub innemu niezależnemu organowi państwowemu, np. Komisja Nadzoru SM z nakazowymi uprawnieniami /jak KNF w bankowości spółdzielczej i w SKOKach/. Kontrole okresowe oraz doraźne także na wniosek zrzeszonych i zwłaszcza do rzetelnego zbadania nieprawidłowości zgłaszanych przez członków SM. Dotychczasowa realizacja art. 93 a UPS bywa marna – z unikaniem przez MRiT korzystania z tam zwartych prerogatyw i zazwyczaj sprowadzająca się do przekazania członkowskich skarg związkom rewizyjnym w celu „zbadania” przez lustratorów. Laurkowe to nierzadko „kontrolę”. Konieczna więc niezwłoczna LIKWIDACJA/rozwiązanie/ 28 związków rewizyjnych SM w tradycyjnie personalnym składzie funkcjonariuszy SM – skończyć z kosztownym DUBLOWANIEM przez ZR-y i w tym zakresie kompetencji Krajowej Rady Spółdzielczej. 12. Niezwłoczne ustawowe uporządkowanie tytułów prawnych do gruntów w SM tam, gdzie dawno temu znaczną część budynków wybudowano na działkach, do których spółdzielnie nie miały tytułu prawnego lub stan taki jest sztucznie nadal utrzymywany jako dziwną niemoc organów państwa i samorządów – zatem, np. obligatoryjna ustawowa DEKOMUNALIZACJA takich gruntów na rzecz spółdzielców bądź inne szybkie rozwiązania	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			faktycznie naprawiające te zaszłości – zgodnie ze sprawiedliwym społecznie interesem mieszkańców z nowym dlań dziwołagiem o tzw. ekspektatywie do zasiedlonych od dawna lokali! 13. Wzorcowy statut SM i przykładowe regulaminy oraz wzory wymaganych niezbędnie formularzy do opracowania przez MRiT jako załączniki do ustawy. W poszczególnych spółdzielniach te dokumenty uzupełnione odpowiednio do lokalizacji i specyfiki danej SM. Zatem bez swoistej tam „radosnej twórczości”. 14. Wiele innych bardziej szczegółowych zmian w USM do późniejszego przedłożenia w trakcie autentycznych konsultacji społecznych. Nagromadziło się multum dziurawych zapisów ustawowych wtórnie patologizowanych w trakcie zmyślnych dziwacznych praktyk w różnych SM oraz koniecznego ustawowego ucywilizowania lokalnych wykonawczych wymysłów. W tym m. in. faktyczne prawo członka SM do skutecznego składania wniosków dotyczących działalności SM w każdym aspekcie jej funkcjonowania wraz ich rzeczowym rozpatrywaniem oraz z ich sensownymi odpowiedziami. Prawo członka SM do udziału w posiedzeniu organu rozpatrującego sprawy jego dotyczące. Wszelkie istotne kwestie do zapisania w ustawie, BEZ ulubionego od lat odsyłania do statutowych regulacji, a te rozmaite, z dziwaczными włącznie. Itd. WSZELKIE WYŻEJ ZASYGNALIZOWANE NIEPRAWIDŁOWOŚCI I WNIOSKI MAJĄ POTWIERDZENIE W LICZNYCH SYTUACJACH W RÓŻNYCH SM. ZNANE TAKŻE OD DAWNA ZE ZGŁOSZEŃ CZŁONKÓW DO MRIT. W RAZIE POTRZEBY DO ICH UJAWNIEŃIA.	
4.	Stowarzyszenie Razem dla Targówka		<i>W kontekście</i> ograniczenia udzielania pełnomocnictw przez członków spółdzielni mieszkaniowych, na Walne Zgromadzenie poprzez propozycje zapisów ustawowych tylko do najbliższej rodziny i pod rygorem karnym. Kodeks Cywilny Art. 96. [Źródła umocowania] Umocowanie do działania w cudzym imieniu może opierać się na ustawie (przedstawicielstwo ustawowe) albo na oświadczeniu reprezentowanego (pełnomocnictwo). Kodeks Spółek Handlowych Art. 412, 412¹ Ograniczenie lub też weryfikacja pełnomocnictw w wersji zaproponowanej przez chyba Ministerstwo Rozwoju i Technologii, <i>narusza konstytucyjne prawa obywatelskie do wolności i swobody zawierania umów pomiędzy obywatelami.</i>	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Propozycja przedstawiona w uwadze nie uwzględnia osób samotnych. Z uwagi na podnoszone nieprawidłowości w zakresie pełnomocnictw udzielanych na walne zgromadzenia przez członków spółdzielni mieszkaniowych postulowane są przez środowiska spółdzielcze zmiany w tym obszarze.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<i>W innych ustawach występują pełnomocnicy i nie ma takich ograniczeń czy też obostrzeń.</i> <i>Pomysł chyba ministerstwa? jest nietrafiony i niezasadny, w szczególności z uwagi na fakt, że jak podaje chyba ministerstwo?, ma to na celu ograniczenie tzw. przejęć spółdzielni mieszkaniowych, chyba przez ich członków i zabranie ich pomiotom prawa z rąk nieuczciwych zarządów. Bo inaczej tego interpretować nie można.</i> <i>Każdy obywatel i członek spółdzielni zarazem, ma prawo udzielić pełnomocnictwa w przypadku gdy nie może i nie ma takiej możliwości by samemu pójść na WZ, udzielenie tego tylko najbliższej osobie z linii genetycznej a nie np. sąsiadowi spowoduje, że osoby które często opierają się na rozmowach z sąsiadami nie będą mogły go udzielić sąsiadowi z uwagi na fakt, że ktoś ministerstwu doradził ograniczenie takiego pełnomocnictwa.</i> <i>Dodatkowo zgłoszenie 7 dni wcześniej do spółdzielni pełnomocnictwa spowoduje, że spółdzielnia i zle zarządy będą miały czas na przygotowanie swoich ludzi podstawionych na WZ.</i> <i>Dodatkowo w jaki sposób ministerstwo albo ci, którzy doradzają mu taki pomysł zagwarantują weryfikowalność tych pełnomocnictwa dla członków spółdzielni, którzy chcieli by wiedzieć czy dana osoba to członek rodziny czy też Ukraińiec lub Białorusin?</i> <i>Czekaliśmy 8 lat na zmiany, które uwolnią właścicieli –członków spółdzielni spod jarzma Krajowej Rady Spółdzielczości i Związków Rewizyjnych, zlikwidują z mocy prawa archaiczne i formalnie nieistniejące spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali przekształcając je w odrębną własność wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu, wprowadzą obowiązkowość przeprowadzania walnych w soboty a nie w tygodniu, limity obecności na walnym, nie mniej niż X.</i> <i>Możliwość automatycznego odwołania członków zarządu na walnym przy braku jednocześnie absolutorium.</i> <i>Wykreśleniu zwrotu „, jeśli statut tak stanowi”.</i> <i>Zlikwidują obowiązek lustracji robionej tylko i wyłącznie przez tzw. związki rewizyjne, dadzą możliwość robienia tego przez biegłych księgowych.</i> <i>Zlikwidują obowiązek zrzeczenia w Krajowej Radzie Spółdzielczości - prywatnej firmie grodzkiego i jankowskiego oraz jórdeczki, która jak się okazuje jest niekontrolowalna i nienadzorowana przez MRiT i MS</i> <i>Okazuje się jednak, że część urzędników Ministerstwa Rozwoju prawdopodobnie z działu mieszkalnictwa są w większym stopniu ulegli lub wręcz na smyczy osób spoza tego ministerstwa, wymyślając takie bzdury.</i> <i>Projekt jest zły i ograniczający prawa obywatelskie.</i> <i>Projekt jest powierzchowny i znikomo zmieniający ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.</i> <i>Można go porównać do zakupu samochodu.</i>	Weryfikacja udzielonego pełnomocnictwa będzie dokonywana przez organy ścigania w przypadku zgłoszenie wątpliwości co do wiarygodności złożonego oświadczenia pełnomocnika. Uwagi poza merytorycznymi rozwiązaniami zawartymi w projekcie.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<i>Kiedy ktoś nie stać na Merca w wersji AMG to kupuje wersję podstawową z pakietem amg czyli napisami listwami progowymi i srebrną obwódką wkoło szyb, ewentualnie z dywanikami. Taki jest ten projekt zmian. Widać, że ktoś musiał nieźle naciskać by stworzyć pozory, że coś Państwo zmienicie.</i>	
5.	Urszula Wasilewska Razem dla Targówka		Projekt o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw nie spełnia oczekiwań członków spółdzielni mieszkaniowych. Daje nieograniczoną władzę i uprawnienia dla prezesów i członków zarządu spółdzielni mieszkaniowych bez ponoszenia jakichkolwiek konsekwencji za podejmowane decyzje. Projekt nadal umożliwia scedowanie pewnych działań na członków spółdzielni, którzy ponosić mają odpowiedzialność za nieuregulowane ustawą sprawy poprzez zapisy w statucie. Podczas obrad Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej postulowano wykreślenie z ustawy zapisów takich jak „statut może przewidywać, o ile statut to reguluje, chyba że statut stanowi inaczej, określają postanowienia statutu”, które są szkodliwe dla członków i stwarzają pole do luźnych interpretacji, nadużyć różnych zapisów korzystnych tylko i wyłącznie dla zarządu spółdzielni. Postulowano również o zmianę pkt 8 w art. 8(3) dotyczącą ważności walnego zgromadzenia, aby było ono ważne od obecności na nim co najmniej 10% członków. Brak tzw. Quorum powoduje, że członkowie nie są zmotywowani ani uczestniczeniem w takim zebraniu ani w skutecznym podejmowaniu korzystnych dla mieszkańców uchwał. Większa reprezentacja mieszkańców na walnym zgromadzeniu powoduje, że jest wtedy mniejsze zainteresowanie wymuszaniem udzielaniem pełnomocnictw obcym osobom, które są pełnomocnikami nie członka nie mogącego wziąć udziału w zebraniu tylko kolejną osobą uczestniczącą w zebraniu po stronie zarządu, który będzie głosował nad uchwałami walnego w takim kształcie jak chce tego zarząd. Innymi postulatami zgłaszanymi na obradach Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej było objęcie odpowiedzialnością członków zarządu, członków Rad Nadzorczych za podejmowane decyzje mające na celu obejście obowiązujących przepisów, pokrzywdzenie mieszkańców członków spółdzielni w wyniku źle podjętych decyzji.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.
6.	ZRSM RP		Projektowane zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w sposób bezprawny ingerują w konstytucyjną zasadę wolności zrzeszania się i wynikającą z niej zasadę samostanowienia się, gdyż nie usprawiedliwiają one swojej ingerencji ważnym interesem publicznym ani żadną inną przesłanką ustanowioną w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Spółdzielnia, w tym spółdzielnia mieszkaniowa zgodnie z definicją jest autonomicznym zrzeszeniem osób, które zjednoczyły się dobrowolnie w celu zaspokojenia swoich wspólnych aspiracji i potrzeb ekonomicznych,	<u>Uwagi o charakterze ogólnym</u> Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w szczególności odnosi się do kwestii zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej członków oraz zarządzania mieniem swoim oraz członków spółdzielni. Z powyższego wynika, że dotyczy ona szczególnej materii jakim jest podstawowe dobro człowieka – tj. mieszkanie. Ze względu na powyższe

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRI
			społecznych i kulturalnych poprzez współposiadane i demokratycznie kontrolowane przedsiębiorstwo" (definicja zawarta w Deklaracji Spółdzielczej Tożsamości). Mając na uwadze istotę ruchu spółdzielczego, jego tożsamość i przyświecający mu cel, należy stwierdzić że spółdzielnia mieszkaniowa jest dobrowolnym i autonomicznym zrzeszeniem osób, które dążą do wspólnego celu -społecznego bądź gospodarczego. Dlatego też spółdzielnia mieszkaniowa jest wyjątkowym typem uczestnika gry rynkowej, który szczególnie różni się od przedsiębiorstw i innych osób prawnych. Spółdzielnia mieszkaniowa poprzez swoją swoistość pomaga zrealizować postulaty społecznej gospodarki rynkowej, która jest zgodnie z art. 20 Konstytucji RP podstawą ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej. Dzięki cechom demokratycznego zarządzania i sprawiedliwego współposiadania, spółdzielnia mieszkaniowa przyczynia się do zrealizowania zasady sprawiedliwości społecznej (zawartej w art. 2 Konstytucji RP), jak również do postulatu solidarności zawartego w art. 20 Konstytucji RP. Szczególny charakter spółdzielni, a więc również spółdzielni mieszkaniowych został w sposób wyraźny potwierdzony przez Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej w orzeczeniu z dnia 8 września 2011 r. (C-78/08 do C-80/08), w którym podkreślono, że spółdzielnie działają zgodnie ze specyficznymi zasadami odróżniającymi je od innych podmiotów gospodarczych. Także prawodawca europejski przyjmując m in. rozporządzenie Rady (WE) nr 1435/2003 z dnia 22 lipca 2013 r. w sprawie statutu spółdzielni europejskiej, jak i Komisja Europejska w swym komunikacie z dnia 23 lutego 2004 r. w sprawie wspierania przedsiębiorczości spółdzielczej w Europie (COM(2004)0018), wprost potwierdzili szczególne cechy charakterystyczne przedsiębiorczości spółdzielczej, do których należy stosować odmienne i szczególne zasady funkcjonowania niż w stosunku do pozostałych podmiotów gospodarczych (Por. pkt 7 rozporządzenia Rady (WE) nr 1435/2003 z dnia 22 lipca 2013 r. w sprawie statutu spółdzielni europejskiej). Mając więc na uwadze powyższe, państwo rozumiane jako legislatura i egzekutywa winna jest wspierać ruch spółdzielczości mieszkaniowej jako realizujący postulaty sprawiedliwości oraz solidarności, przy równoczesnym zachowaniu zasad gospodarki rynkowej oraz kapitalizmu. Ustawodawca powinien przyjąć odpowiednie ramy prawne, których celem jest wspieranie i promocja idei spółdzielczości mieszkaniowej, szczególnie z uwagi na to spółdzielnie mieszkaniowe realizują również inne zadania które na mocy uregulowań konstytucyjnych należą do obowiązków państwa, np. zawarty w art. 75 Konstytucji RP prawo do mieszkania (poprzez właśnie działalność spółdzielni mieszkaniowych). Niestety, projekt ustawy nie tyle nie wspomaga spółdzielni mieszkaniowych jako podmiotów realizujących	uzasadnionym wydaje się wprowadzanie do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów odrębnych w stosunku do regulacji zawartych w ustawie - Prawo spółdzielcze. Proponowane w projekcie nowe rozwiązania jedynie doprecyzowują obowiązujące przepisy, których stosowanie w praktyce powodowało wątpliwości. Projekt odnosi się wyłącznie do ograniczonej grupy zagadnień.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRI
			zadania państwa, co również ingeruje w podstawowe zasady działalności spółdzielni, jakim jest równouprawnienie członków, demokratyczne zarządzanie oraz autonomia względem władzy centralnej. Należy też wskazać, iż spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem prawa prywatnego (vide dorobek orzeczniczy Trybunału Konstytucyjnego) który operuje w sferze dominium. Dlatego też stosunki pomiędzy jej członkami winny się opierać na zasadach swobody umów, która to jest podstawową zasadą prawa prywatnego, uregulowaną w art. 353[1] Kodeksu Cywilnego. Odejście od zasady swobody umów jest dopuszczalne tylko i wyłącznie w przypadku ważnych przesłanek niezbędnych do realizacji interesu publicznego. Trudno założyć, że wszelkie aspekty działalności spółdzielni mieszkaniowych, jako podmiotów autonomicznie zarządzanych przez członków i spełniających swoje funkcje społeczne musiały być regulowane ustawowo. Funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych należy rozpatrywać z punktu widzenia konstytucyjnych zasad ustroju państwa znajdującego odniesienie do spółdzielczości, a więc zasady społeczeństwa obywatelskiego, zasady poszanowania dialogu społecznego i zasady pomocniczości, a także zasady społecznej gospodarki rynkowej, zasady ochrony własności oraz zasady demokratycznego państwa prawnego. Konstytucja w żadnym z przepisów nie wspomina wprost o spółdzielczości. Nie oznacza to, w myśl stanowiska Trybunału Konstytucyjnego, że tworzenie i działalność spółdzielni mieszkaniowych nie ma wymiaru konstytucyjnego. Art. 58 Konstytucji zapewnia każdemu, a więc zarówno obywatelom jak innym osobom znajdującym się pod władzą Rzeczypospolitej Polskiej (art. 37 Konstytucji), wolność zrzeszania się. Umieszczenie art. 58 Konstytucji w określonej jednostce systematycznej jej tekstu nie może nie pociągać za sobą skutków dla interpretacji tego przepisu, jednak nie powinny to być skutki polegające na zacieśnieniu zakresu wyrażonej w nim normy. Według cytowanego poglądu Trybunału Konstytucyjnego art. 12 Konstytucji, proklamujący jedną z zasad ustrojowych RP, obejmuje swoim zakresem wolność tworzenia i działania nie tylko organizacji odpowiadających swym charakterem wymienionym w tym przepisie typom, czyli związków zawodowych, organizacji społeczno-zawodowych rolników, stowarzyszeń, ruchów obywatelskich i fundacji, ale także - "innych dobrowolnych zrzeszeń". To ostatnie określenie jest tak szerokie, że obejmuje swym zakresem również spółdzielnie mieszkaniowe. Ponadto, jak twierdzi Trybunał Konstytucyjny w cytowanym uzasadnieniu, zgodnie z art. 75 ust 1 Konstytucji władze publiczne mają obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Zadanie to winno być realizowane również poprzez	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			ustawowe stworzenie instytucji prawnych, umożliwiających osobom fizycznym podejmowanie zbiorowych działań, zmierzających do wybudowania dla siebie i swojej rodziny domu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w budynku wielomieszkaniowym w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez korzystanie z danego domu lub lokalu. Oznacza to, że spółdzielnie mieszkaniowe, których celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, posiadają wynikający z Konstytucji szczególny status prawny, związany z ich rolą w realizacji zadań państwa wskazanych w art. 75 ust. 1 Konstytucji. Wyrazem tego jest - jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny - uregulowanie problematyki ich funkcjonowania w odrębnej ustawie. Wskazane wyżej przepisy Konstytucji prowadzą do wniosku, że tworzenie i działalność spółdzielni, a w szczególności spółdzielni mieszkaniowych, podlega ochronie konstytucyjnej. Ograniczając prawa członków spółdzielni mieszkaniowych ustawodawca nie może zatem zapominać, że ma do czynienia ze zrzeczeniami, które nie są segmentem władzy publicznej, ale należą do struktury społeczeństwa obywatelskiego. Istnienie tych spółdzielni to przejaw wolności zrzeszania się chronionej konstytucyjnie (wolność zrzeszania się rozciąga się „na osoby prawne, a także inne podmioty zbiorowe”, a przepisy art. 58 Konstytucji dotyczą wszystkich form zrzeszania się, z wyjątkiem tych, które „ustawodawca konstytucyjny wyłączył wyraźnym przepisem do odrębnego uregulowania”), a zatem podlegającej ograniczeniom jedynie na zasadach określonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie owych zasad powoduje, że działania władzy ustawodawczej stają się arbitralne, co pozostaje w sprzeczności z zasadą demokratycznego państwa prawnego, która - jak to stwierdził Trybunał Konstytucyjny - wyklucza wszelką arbitralność władzy publicznej. Należy podkreślić, że Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie uznawał spółdzielczość mieszkaniową za zrzeszenia chronione na zasadzie art. 58 Konstytucji RP. Państwo ma obowiązek - wynikający z art. 58 Konstytucji RP - sprzyjać spółdzielczości mieszkaniowej jako zrzeszeniu „zarówno w stanowionym prawie, jak i w polityce krajowej i lokalnej organów państwowych”. Obowiązkiem państwa jest realizacja postanowień ustawy zasadniczej w możliwie najpełniejszym zakresie, gdyż - w myśl jej art. 8 - Konstytucja RP jest najwyższym prawem, a zatem uchwalanie ustawy ograniczającej działalność legalnego zrzeszenia, którego cel lub działalność nie jest sprzeczna z Konstytucją lub ustawą, narusza podstawy konstytucyjnego ustroju państwa. W myśl preambuły do Konstytucji działalność ustawodawcy powinna mieć oparcie w dialogu społecznym. Prawa dotyczące spółdzielczości nie mogą	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			zatem ignorować w stanowiska zainteresowanych, a więc samych spółdzielców. Ustawodawca nie powinien występować w stosunku do spółdzielczości mieszkaniowej w roli władzy uprawnionej do narzucania swojego punktu widzenia niezależnie od stanowiska zainteresowanych, które powinno być rozeznane i respektowane w sposób zasługujący na zastosowanie konstytucyjnego określenia „dialog”. Szczególne znaczenie dla oceny zgodności z ustawą zasadniczą regulacji dotyczącej spółdzielczości mieszkaniowej ma też zawarta w preambule do Konstytucji zasada pomocniczości, z której wynika nakaz umacniania uprawnień obywateli i ich wspólnot, a zatem także spółdzielczości mieszkaniowej jako zrzeszenia- stanowiącego część struktury społeczeństwa obywatelskiego. Respektując zasadę pomocniczości ustawodawca powinien powstrzymać się od narzucania spółdzielczości mieszkaniowej rozwiązań, które uważa za słuszne, a które przechodzą do porządku nad stanowiskiem choćby części zainteresowanego środowiska. W myśl tej zasady bowiem państwo podejmuje działania dopiero wówczas, gdy mniejsze wspólnoty nie są w stanie same rozwiązać swoich problemów. Spółdzielnie mieszkaniowe współtworzą system społecznej gospodarki rynkowej, którego istnienie jest przejawem jednej z zasad ustrojowych państwa. Ingerencja ustawodawcy w działalność tych spółdzielni podlega zatem ocenie z punktu widzenia podstawy gospodarki rynkowej, jaką jest wolność działalności gospodarczej, która może być ograniczona tylko ze względu na ważny interes publiczny. Zasadnicze ograniczenia możliwości działania spółdzielczości mieszkaniowej wprowadzone przez ustawodawcę nie leżą w interesie publicznym, gdyż nie sprzyjają zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, co jest obowiązkiem ustawodawcy określonym w art. 75 Konstytucji RP. Popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania nie może być rozumiane jako przesłanka likwidacji spółdzielczości mieszkaniowej, gdyż tego rodzaju interpretacja prowadzi do tworzenia rozwiązań w istocie ograniczających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a zatem niezgodnych z nakazem wynikającym dla ustawodawcy z art. 75 Konstytucji RP. Podstawę społecznej gospodarki rynkowej stanowi - w myśl art. 20 Konstytucji RP - własność prywatna, którą należy rozumieć „jako wszelką własność należącą do podmiotów autonomicznych w stosunku do państwa (samorządu terytorialnego)”. Takim podmiotem jest właśnie spółdzielczość mieszkaniowa, która nie stanowi części organizacji państwowej, ani też nie jest przedmiotem własności państwowej. Ustawodawca nie może przypisywać sobie w stosunku do spółdzielczości mieszkaniowej roli właściciela uprawnionego do tworzenia rozwiązań prawnych prowadzących do stopniowej likwidacji poszczególnych składników własności. Arbitralna ingerencja ustawodawcy w działalność tej spółdzielczości narusza zatem	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			zasadę społecznej gospodarki rynkowej oraz jest niezgodna z gwarancjami udzielonymi przez państwo w zakresie ochrony własności, o której mowa w art. 21 Konstytucji RP. Podstawą ruchu spółdzielczego pozostaje oparcie działalności gospodarczej na wzajemnym zaufaniu spółdzielców, trwałości więzi wewnątrzspółdzielczych i wartości doświadczenia zdobywanego w działalności spółdzielczej. Te cechy spółdzielczości mają konstytutywne znaczenie dla kształtowania się kapitału społecznego, którego istnienie decyduje o rozwoju społeczeństwa obywatelskiego, niezbędnym czynnikiem polskiej modernizacji. Jak zauważa Trybunał Konstytucyjny „Społeczeństwo obywatelskie, kształtujące się od 1989 r. to społeczeństwo wolnych, świadomych, aktywnych i zaangażowanych w sprawy publiczne obywateli. Obywatele nie mają żadnych przeszkód prawnych organizowania się w sposób odpowiadający ich potrzebom, celom i interesom”. Projekt ustawy, jako ewidentnie sprzeczny z zasadą demokratycznego państwa prawnego oraz samorządności spółdzielczej, nie realizuje również zasady prawa do przyzwoitej legislacji, tym samym w ocenie Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP nie może on stanowić przedmiotu dalszych prac w trakcie procesu legislacyjnego. Projekt ustawy pozostaje także w oczywistej sprzeczności z zapowiedziami Ministerstwa Rozwoju i Technologii w zakresie potrzeby wspierania i wykorzystywania potencjału budownictwa spółdzielczego. Rozwój bowiem budownictwa spółdzielczego uzależniony jest od stabilności samego prawa spółdzielczego.	
7.	Henryk Piskorz		Niezbędne jest doprecyzowanie kwestii zbycia ułamkowej części mieszkania. Aktualnie wymagana jest umowa warunkowa i powiadomienie wszystkich współwłaścicieli. Jest to bubel prawny, bo prawo pierwokupu jest niepodzielne i jeśli jeden ze współwłaścicieli chce swoją część odstąpić innemu współwłaścicielowi pozostali współwłaściciele nie mają prawa pierwokupu, bo to stawiałoby wybranego nabywcę potencjalnie w 100% przegranej pozycji. Tym samym nie ma sensu umowa warunkowa i powiadamianie współwłaścicieli. Powinno to dotyczyć wyłącznie kręgu nabywców z spoza współwłaścicieli.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.
8.	Pomorski Regionalny Związek		w art. 1 uchyla się ust. 8 i 9;	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
	Rewizyjny Spółdzielni			
9.	Pomorski Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni		w art. 2 dodaje się po ust. 2, ust. 2 ¹ w brzmieniu: „Przepisy dotyczące praw do lokali stosuje się odpowiednio do praw do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych lub garażach wolnostojących, o których mowa w art 17 ¹⁹ , lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27 ¹ .”	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.
10.	Pomorski Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni		w art. 3; a) ust. 1-3[^] otrzymują brzmienie: „1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. 2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby tytuł prawny do lokalu przysługiwał tylko jednemu z nich, albo tylko jeden z nich ubiegał się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, ekspektatywa odrębnej własności lokalu lub będąca założycielem spółdzielni. 31. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. 32. Na rzecz członka spółdzielni, w zależności od postanowień statutu, mogą być ustanawiane: 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego; 2) prawo odrębnej własności lokalu; 3) prawo najmu, o którym mowa w art. 48 ust 1. 3^{2a}. Z członkiem spółdzielni może być zawarta umowa o budowę lokalu, o której mowa w art. 11 ustawy. W zależności od postanowień umowy, członkowi spółdzielni może przysługiwać roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego bądź ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Powyższa propozycja dotyczy członków przyjętych do spółdzielni, którzy mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i na rzecz których spółdzielnia buduje lokale na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. b) uchyla się ust. 3³ i 3⁴, c) dodaje się ust. 3⁵ w brzmieniu: „3⁵. Roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, ekspektatywa prawa odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawa do lokali, o których mowa w ust. 3², dotyczyć mogą wyłącznie lokali położonych w obrębie nieruchomości, do których prawo własności, współwłasności, użytkowania	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			wieczystego, współużytkowania wieczystego przysługuje danej spółdzielni, a także nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zarządzanych przez spółdzielnię.", d) ust. 5 otrzymuje brzmienie; „5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Do czasu przyjęcia w poczet członków, osoby, do których należy którekolwiek z praw, o których mowa w zdaniu poprzednim, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osobom tym nie przysługuje prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Członków ani prawo do udziału w nadwyżce bilansowej", e) uchyla się ust 6 i 7, f) ust. 8 otrzymuje brzmienie; „8. Nie może stanowić podstawy wykreślenia członka utrata tytułu prawnego do lokalu, jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni tytuł prawny do innego lokalu niż lokal, będący podstawą uzyskania członkostwa. Wykreślenie może nastąpić dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni, o ile przed dniem, w którym wykreślenie stanie się skuteczne, członek ten nie nabędzie innego tytułu prawnego do lokalu, na podstawie którego zaspokaja w nim swoje potrzeby mieszkaniowe, albo przed tym dniem spółdzielnia zarządza przekazanym im mieniem, o którym mowa w art. 44 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2020 r. poz. 396). Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.";	
11.	Pomorski Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni		w art 11 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą śmierci członka, któremu przysługiwało oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.".	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.
12.	Pomorski Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni		w art. 17¹ ust. 6 otrzymuje brzmienie: „6. Nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 5. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, którzy zawiadamiają niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa."	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.
13.	Pomorski Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni		Dodanie art. ... w brzmieniu: „Osoby, które uzyskały członkostwo w spółdzielni na podstawie ustawy zmienianej w brzmieniu nadanej ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy-Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596), zachowują członkostwo w spółdzielni.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			Powinny one zadeklarować udział oraz uiścić wpisowe w terminie 12 miesięcy' od zarejestrowania zmian statutów dokonanych stosownie do wymagań niniejszej ustawy. Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w zdaniach poprzednich o tych obowiązkach i rygorze, jakim jest wykreślenie z rejestru członków."	
14.	Pomorski Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni		Dodanie art. — w brzmieniu; „I. Osoby, które utraciły członkostwo w spółdzielni na podstawie ustawy zmienianej w brzmieniu nadaną ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596) albo na podstawie art. 4 tej ustawy, mogą być przyjęte w poczet członków spółdzielni. 2. Do postępowań w przedmiocie przyjęcia w poczet członków stosuje przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z zastrzeżeniem ust 1, niezależnie do postanowień statutu spółdzielni. Osoby przyjęte w poczet członków, które uprzednio to członkostwo utraciły, nie są zobowiązane do uiszczenia wpisowego w części odpowiadającej wysokości wpisowego na dzień utraty członkostwa. Jeżeli spółdzielnia nie wypłaciła udziału członkowi, o którym mowa w ust 1, zalicza na poczet zobowiązań z tytułu wpłaty udziału, udział wpłacony przez członka przed utratą członkostwa, do wysokości przysługującej członkowi na dzień utraty członkostwa."	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.
15.	Jacek Krężelewski		1. Przygotować w ramach prac Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej, we współpracy wyłącznie ze stowarzyszeniami członków sp.m, oraz członkami sp.m. propozycji centralnej organizacji spółdzielni mieszkaniowych zależnej wyłącznie od rad nadzorczych sp.m działających od dwóch lat licząc od wejścia w życie wszystkich proponowanych zmian w noweli o sp.m. To będzie jedyna organizacja mająca uprawnienia np. do przeprowadzania państwowych egzaminów na lustratorów w sp.m, zawieszania zarządów jak i przeprowadzania kontroli w sp.m. nie stosujących się do postanowień nowelizacji Ustawy o sp.m prowadzonych na koszt zarządów tych sp.m. Tym samym organizacje takie jak KRS i ZRSM RP będą zmuszone same udowodnić swoją przydatność do czegokolwiek. 2. Wprowadzić zakaz członkowstwa w spółdzielniach mieszkaniowych jako osób prawnych dla firm budowlanych, deweloperskich jak i wszelkich firm montażowo – usługowych działających jako poddostawcy budownictwa. W spółdzielni mieszkaniowej, w której jak dotąd jestem delegatem jednego z bloków członkami – osobami fizycznymi są cztery firmy budowlano-deweloperskie wzajemnie powiązane i co więcej mające statutowo zagwarantowane dwa miejsca w radzie nadzorczej. Prezes tej spółdzielni mieszkaniowej twierdzi, że jest to korzystne dla nas ponieważ Spółdzielnia	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			się rozwija. Stare bloki są coraz bardziej zaniedbane ponieważ prezesi są zajęci tym chwalebny budowaniem a konsorcjum? Właśnie weszło samodzielnie na lokalny rynek. 3. Wprowadzić obowiązek corocznych lustracji sp.m. na zasadach kontroli prowadzonych przez biegłych rewidentów a tym samym wprowadzić w Kodeksie Karnym obowiązek ścigania z urzędu członków zarządów jak i rad nadzorczych sp.m. za nadużycia, manipulacje, złodziejstwo itp. na zasadzie szczególnie wysokiej szkodliwości społecznej. Po roku starań zamiast pełnego protokołu ostatniej lustracji (za rok 2022) otrzymałem jedynie „list polustracyjny”. 4. Wprowadzić obowiązkowe państwowe egzaminy dla lustratorów sp.m. w oparciu o zasady dotyczące biegłych rewidentów. Po roku od uprawomocnienia się nowelizacji Ustawy lustrację będą mogły przeprowadzać wyłącznie osoby posiadające świadectwo zdanego egzaminu państwowego. Lustratorem podpisanym na wspomnianym liście polustracyjnym jest Prezes Wielkopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych i Administracyjnych w miejscowości Gutłowy. W jakim celu powstały i działają takie podmioty ??? W trakcie jednego ze spotkań PZdsSM osoba związana z jedną ze spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie zarzuciła obecnemu na spotkaniu przedstawicielowi jednej z centralnych organizacji, że wg. Niego „lustracja nie jest kontrolą”. Skoro tak to w jakim celu utrzymywana jest ta fikcja ? 5. Wprowadzić zasady prowadzenia lustracji zobowiązujące zarządy sp.m. do: a. poinformowania swoich członków o lustracji z minimum 3 tygodniowym wyprzedzeniem – na stronie sp.m. plus do utworzonych grup mailowych członków sp.m b. Podania w ww. informacji dni i godzin, w których lustrator jest dostępny dla członków sp.m. Zarząd Spółdzielni, której jestem członkiem nigdy nie informował nas o prowadzonych lustracjach – jestem członkiem tej Spółdzielni z niemal 30-to letnim stażem. 6. Wprowadzić zasady konkursu ofert przy wyborze członków zarządów sp.m. poczynając od zdefiniowania minimalnego zakresu wykształcenia i doświadczenia zawodowego i wprowadzić: a. Kadencyjność członków zarządów Prezesem Spółdzielni, o której piszę jest osoba pełniąca tą funkcję przez kilkadziesiąt lat. 7. Wprowadzić pełną transparentność działania organów sp.m. wobec członków tej sp.m. poczynając od bezwzględne obowiązków organów	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			sp.m. natychmiastowego udostępniania członkom sp.m. wszelkich dokumentów sp.m. „Moja” sp.m. wydziela informacje od wielu lat. 8. Wprowadzić obowiązkowe kompendium informacji dostępnych dla członków sp.m. na stronie internetowej tej sp.m. Wystarczy porównać strony internetowe sp.n. z kilku polskich miast. 9. Wprowadzić zakaz konkurencji dla członków zarządów oraz rad nadzorczych sp.m. 10. Wprowadzić do noweli Ustawy okres maksimum 8 m-cy, w którym Zarządy sp.m. muszą wprowadzić do statutów zmiany przewidziane w ww. nowelizacji i jednocześnie z zakazem równoczesnego proponowania innych zmian, szczególnie niekorzystnych dla członków sp.m. wraz z przewidzianymi sankcjami dla zarządów, które tego nie robią. Sankcje to: a. Natychmiastowe zawieszenie członków zarządów, które nie dostosowały się do postanowień Ustawy b. Przeprowadzenie w takiej sp.m. kontroli zleconej przez MRiT na koszt członków zarządu Odwoluję się do Uchwały Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 10-go maja 2012 roku III CZP 84/11. W Uzasadnieniu faktycznym ww. Uchwały SN powołał się na „brak sankcji” za niewprowadzenie do statutów sp.m. wymogów przewidzianych nowelą a termin wprowadzenia do statutów tych zmian ma tym samym „charakter instruktażowy”. Jeżeli jakakolwiek nowela Ustawy o Spółdzielczości Mieszkaniowej miałaby skończyć się podobnym instruktażem to zdecydowanie ucziwiej będzie przyjąć oświadczenie przedstawicieli MRiT np. „o braku społecznego zapotrzebowania na wprowadzenie zmian w przedmiotowej ustawie”	
16.	Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych		Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych generalnie pozytywnie odnosi się do projektu ustawy, niemniej nie rozwiązuje on szeregu istotnych kwestii dotyczących funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, które podnoszone były przez Związek w dotychczasowej korespondencji: 1. Kwestia wpisowego i wpłat na udziały. Spółdzielnie na skutek wejścia w życie w 2017 r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały pozbawione możliwości żądania wpisowego i wpłat na udziały, co nie tylko dyskryminuje spółdzielnie mieszkaniowe w stosunku do innych spółdzielni, ale także uderza w finansowe podstawy funkcjonowania tych podmiotów. Rodzi to konieczność przywrócenia możliwości żądania przez Spółdzielnie wpisowego oraz wpłat na udziały.	<u>Uwaga pozytywna.</u> <u>Uwagi nieuwzględnione.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			2. Kwestia przedawnienia roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego. Należy zwrócić uwagę, że art. 18 ust. 4 zd. 2 ustawy powinien wyłącznie mobilizować spółdzielnię do dokonania szybkiego rozliczenia kosztów budowy i nie zawierać tak surowej sankcji za niedokonanie tej czynności w terminie. Warto przy tym nadmienić, że w orzecznictwie wyrażono słuszny pogląd, że obwarowanie przekroczenia tego terminu sankcją nieważności byłoby zbyt daleko idące i w większości przypadków uniemożliwiałoby rozliczenie kosztów, co byłoby krzywdzące zarówno dla samej spółdzielni, jak i jej członków (por. wyr. SA w Warszawie z 4.5.2015 r., I ACa 1534/14), a jak sygnalizowano wyżej, dotknęłoby to przede wszystkim pozostałych członków spółdzielni niemających z budową nic wspólnego. Z tego względu konieczna jest nowelizacja tego przepisu i usunięcie sankcji przedawnienia roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego, ewentualnie wydłużenie terminu na dokonanie rozliczenia. 3. Należałoby usunąć niefortunne odwołanie w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do art. 22 ustawy o własności lokali, gdyż wywołuje to problematyczny dualizm kompetencji, z jednej strony rady nadzorczej wynikający ze statutu spółdzielni oraz ustawy, a z drugiej strony kompetencji właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał. Skoro bowiem właściciele lokali podejmują decyzję by pozostać w spółdzielni to oczekują by stosowne decyzje były podejmowane przez właściwe organy spółdzielni. W sytuacji, gdyby właściciele lokali chcieli by w stosunku do nich stosowano art. 22 i pozostałe artykuły ustawy o własności lokali to mogą w tym przedmiocie podjąć stosowną uchwałę poprzez podjęcie decyzji o przejściu pod reżim tej ustawy. Obecny stan prawny wywołuje wątpliwości i utrudnia sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną. 4. Modyfikacji wymaga przepis, który zakłada automatyczne powstawanie wspólnot mieszkaniowych po wyodrębnieniu ostatniego lokalu i konieczność podjęcia przez właścicieli lokali uchwały wyrażającej wolę pozostawienia zarządzania nieruchomością wspólną w reżimie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 26 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Należy zwrócić uwagę, że taka konstrukcja wywołuje niepotrzebne komplikacje. Właściciele lokali na każdym etapie mogą podjąć uchwałę o przejściu na tryb zarządzania w oparciu o ustawę o własności lokali, dlatego błędnym jest uregulowanie, które zakłada stosowanie automatyzmu w tym zakresie i podejmowanie uchwały, które przedmiotowy automatyzm wyłącza. Należy przywrócić możliwość organizowania zebrań przedstawicieli w spółdzielniach zamiast podziału walnego zgromadzenia na części. Dotychczasowa kilkunastoletnia praktyka dowodzi, że podział walnego zgromadzenia na części i wprowadzenie w spółdzielniach mieszkaniowych wyłącznie bezpośredniego udziału w walnych zgromadzeniach nie	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			doprowadziło do aktywizacji członków spółdzielni, a frekwencja na tych spotkaniach jest niewielka. Z tego względu należałoby przywrócić możliwość, by spółdzielnie mieszkaniowe na wzór innych spółdzielni mogły w statucie przewidzieć możliwość zwoływania zebrań przedstawicieli. Taka forma poprzez wybór przedstawicieli na zebranie przedstawicieli może usprawnić proces podejmowania uchwał w większych spółdzielniach.	
17.	1. Sosnowieckie Stowarzyszenie Sprawiedliwości Społecznej 2. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców 3. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Przeciwdziałania Patologiom Społecznym „RAZEM” 4. Mazowieckie Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców „Nasz Dom” w Płocku 5. Obywatelskie Stowarzyszenie w Elblągu 6. Stowarzyszenie „Niezależni Na Skarpie”		Projekt ustawy nowelizującej w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych w żaden sposób nie poprawia podmiotowości tych członków, dla których teoretycznie została stworzona ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych powinna przede wszystkim zabezpieczać interesy szeregowych członków. Niniejszy projekt zamiast tego zabezpiecza interesy zarządów i rad nadzorczych tych spółdzielni. Co więcej, w art. 3, 4 i 5 projekt zabezpiecza te interesy wstecznie. A gdzie zasada, że prawo nie działa wstecz? Skoro Ministerstwo jej nie zachowuje, proponujemy następujący zapis: W art. 27³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dodaje się zapis o treści: Kto będąc członkiem zarządu, pełnomocnikiem – prokurentem zwołał i przeprowadził walne zgromadzenie członków po dniu odwołania epidemii w innej formie niż stacjonarnej podlega karze grzywny 5 tys. zł. Za każde tak zwołane w danej spółdzielni mieszkaniowej walne zgromadzenie karę nakłada się oddzielnie. Zamiast projektu odrębnej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezależnej od ustawy prawo spółdzielcze, otrzymaliśmy drobną korektę, w dodatku naruszającą nasze interesy. Departament Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii dysponuje bogatą dokumentacją dotyczącą nieprawidłowości w spółdzielniach mieszkaniowych. Departament Mieszkalnictwa organizował w roku 2023 tzw. „okrągły stół” dotyczący spółdzielczości mieszkaniowej. Owocem trzech spotkań w ramach „okrągłego stołu” było złożenie przez aktywnych członków spółdzielni zrzeszonych w kilkunastu stowarzyszeniach reprezentujący interes szeregowych członków tych spółdzielni postulatów dotyczących zmiany przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Niniejszy projekt Ministerstwa Rozwoju i Technologii całkowicie ignoruje złożone przez stowarzyszenia postulaty. Co więcej, realizuje pomysły prezesów zarządów tych spółdzielni reprezentowanych przez związki rewizyjne tej branży spółdzielczej. Również spotkania w ramach Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej pod przewodnictwem posła Kamila Wnuka przyniosły owoce w postaci szeregu postulatów zgłaszanych przez stowarzyszenia reprezentujące szeregowych członków spółdzielni. Dlaczego nie widzimy w	<u>Uwagi nieuwzględnione.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			ministerialnym projekcie uwzględnienia naszych postulatów? Przypominamy, że w praworządnym Państwie istnieje ciągłość instytucjonalna . Zmiana władz MRiT nie unieważnia postulatów zgłoszonych przez nas, obywateli. Problemy, które zgłaszamy od wielu lat po raz kolejny zostały zignorowane. Wnosimy o zapoznanie się z naszymi postulatami złożonymi w Ministerstwie w roku 2023 oraz w latach następnych.	
18.	Krajowa Rada Spółdzielcza		Projektowane zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych ingerują w konstytucyjną wolność zrzeszania się, nie znajdując uzasadnienia w ważnym interesie publicznym. Spółdzielnie mieszkaniowe, jako autonomiczne zrzeszenia osób, powinny zachowywać swój samorządowy i demokratyczny charakter, wspierany przez państwo z uwagi na istotny udział w realizacji zadań społecznych (m.in. prawo do mieszkania). Zdaniem Krajowej Rady Spółdzielczej, proponowana nowelizacja narusza podstawowe zasady funkcjonowania spółdzielni, zwłaszcza równouprawnienie członków, autonomię i swobodę umów, a tym samym stoi w sprzeczności z dotychczasową linią orzecniczą Trybunału Konstytucyjnego oraz z zapowiedziami wsparcia budownictwa spółdzielczego. Funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych należy rozpatrywać z punktu widzenia konstytucyjnych zasad ustroju państwa znajdującego odniesienie do spółdzielczości, a więc zasady społeczeństwa obywatelskiego, zasady poszanowania dialogu społecznego i zasady pomocniczości, a także zasady społecznej gospodarki rynkowej, zasady ochrony własności oraz zasady demokratycznego państwa prawnego. Należy też wskazać, iż spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem prawa prywatnego (vide dorobek orzecniczy Trybunału Konstytucyjnego) który operuje w sferze dominium. Dlatego też stosunki pomiędzy jej członkami winny się opierać na zasadach swobody umów, która to jest podstawową zasadą prawa prywatnego, uregulowaną w art. 353^[1] Kodeksu Cywilnego. Odejście od zasady swobody umów jest dopuszczalne tylko i wyłącznie w przypadku ważnych przesłanek niezbędnych do realizacji interesu publicznego. Trudno założyć, że wszelkie aspekty działalności spółdzielni mieszkaniowych, jako podmiotów autonomicznie zarządzanych przez członków i spełniających swoje funkcje społeczne musiały być regulowane ustawowo. Ograniczając prawa członków spółdzielni mieszkaniowych ustawodawca nie może zatem zapominać, że ma do czynienia ze zrzeszeniami, które nie są segmentem władzy publicznej, ale należą do struktury społeczeństwa	<u>Uwagi o charakterze ogólnym.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			obywatelskiego. Istnienie tych spółdzielni to przejaw wolności zrzeszania się chronionej konstytucyjnie (wolność zrzeszania się rozciąga się „na osoby prawne, a także inne podmioty zbiorowe”¹, a przepisy art. 58 Konstytucji dotyczą wszystkich form zrzeszania się, z wyjątkiem tych, które „ustawodawca konstytucyjny wyłączył wyraźnym przepisem do odrębnego uregulowania”), a zatem podlegającej ograniczeniom jedynie na zasadach określonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie owych zasad powoduje, że działania władzy ustawodawczej stają się arbitralne, co pozostaje w sprzeczności z zasadą demokratycznego państwa prawnego, która - jak to stwierdził Trybunał Konstytucyjny - wyklucza wszelką arbitralność władzy publicznej. Należy podkreślić, że Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie uznawał spółdzielczość mieszkaniową za zrzeszenia chronione na zasadzie art. 58 Konstytucji RP. W opinii Krajowej Rady spółdzielczej projekt ustawy, jako ewidentnie sprzeczny z zasadą demokratycznego państwa prawnego oraz samorządności spółdzielczej, nie realizuje również zasady prawa do przyzwoitej legislacji. Projekt ustawy pozostaje także w oczywistej sprzeczności z zapowiedziami Ministerstwa Rozwoju i Technologii w zakresie wspierania spółdzielczości. Rozwój budownictwa spółdzielczego uzależniony jest od stabilności samego prawa związanego ze spółdzielczością.	
19.	Mateusz Otta	Art. 1 pkt 1 lit. a	Pełne poparcie projektu w zakresie unormowania kwestii funkcjonowania pełnomocnictw do udziału w walnym zgromadzeniu członków. Praktyka funkcjonowania pełnomocnictw w obecnym kształcie stanowiła karykaturę samorządności oraz demokracji i wbrew pierwotnym zamysłom, faktycznie ograniczała wpływ pojedynczego, niezwiązanego ze zorganizowanymi grupami interesów spółdzielcy. Korzystanie z tej metody pozyskiwania "pewnych głosów" przez przedstawicieli konkurujących ze sobą "stronnictw" nakręcało niezdrową rywalizację, a jednocześnie często wzbudzało u tych osób pragnienie swoistego "traktatu rozbrojeniowego", który objąłby wszystkie strony. Rekomenduję nierozszerzanie w dalszych pracach legislacyjnych katalogu osób mogących pełnić rolę pełnomocników, gdyż w przypadku obecnej masowej bierności i niezadowolającego poziomu świadomości obywatelskiej, wspomagałoby to - na mniejszą skalę niż obecnie, lecz jednak - kształtowanie "zasobu" osób przeznaczonych do przypisania ich do pozyskanych od innych osób pełnomocnictw w celu zagłosowania zgodnie z instrukcją organizatorów tej	<u>Uwaga pozytywna.</u>

¹ Tak W. Sokolewicz, Uwagi do art. 58 Konstytucji RP, w: L. Garlicki, red.: Konstytucja RP. Komentarz, Warszawa 2003, t. III, s. 7.

[illegible]

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			swoich statutach możliwości wybierania rady nadzorczej poza walnym zgromadzeniem, w trybie powszechnego (pisemnego) głosowania spółdzielców. Byłoby to praktyczne zastosowanie rozwiązania z uchylanego "15 zzzr" do sytuacji, w którym miałyby ono najmocniejsze uzasadnienie merytoryczne. Przy tym nie opierałoby się na prowizorycznych konstrukcjach prawnych, mających zachować pozór podjęcia "uchwały" przez "zgromadzenie". Działanie takie usprawniłoby też funkcjonowanie walnych zgromadzeń, które odciążone od długotrwałej procedury wyborczej mogłyby efektywniej pełnić rolę forum dyskusji o kierunkach rozwoju spółdzielni. Należy jednocześnie wskazać, że proponowane przeze mnie rozwiązanie sprawdzić by się mogło przede wszystkim w spółdzielniach dużych, niecierpiących na niedobór kandydatów i dysponujących odpowiednią bazą lokalową (np. domy kultury), zatem wszelkie narzucanie tego typu rozwiązań spółdzielniom byłoby wysoce niepożądane. Funkcjonowanie ustawy "covidowej" 2 lata po zniesieniu najniższego ze stanów epidemicznych jest samo w sobie niewłaściwe, zatem Rada Ministrów powinna dokonać jej przeglądu i wystąpić z inicjatywą ustawodawczą przewidującą zniesienie tej ustawy i ewentualne przeniesienie jej wyselekcjonowanych przepisów do właściwych ustaw regulujących dane obszary.	
21.	Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie		Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie generalnie pozytywnie odnosi się do projektu ustawy, równocześnie zgłaszając dodatkowo konieczność uregulowania poniższych spraw: 1. Kwestia wpisowego i wpłat na udziały. Spółdzielnie na skutek wejścia w życie w 2017 r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały pozbawione możliwości żądania wpisowego i wpłat na udziały, co nie tylko dyskryminuje spółdzielnie mieszkaniowe w stosunku do innych spółdzielni, ale także uderza w finansowe podstawy funkcjonowania tych podmiotów. Rodzi to konieczność przywrócenia możliwości żądania przez Spółdzielnie wpisowego oraz wpłat na udziały. 2. Kwestia przedawnienia roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego. Należy zwrócić uwagę, że art. 18 ust. 4 zd. 2 ustawy powinien wyłącznie mobilizować spółdzielnię do dokonania szybkiego rozliczenia kosztów budowy i nie zawierać tak surowej sankcji za niedokonanie tej czynności w terminie. Warto przy tym nadmienić, że w orzecznictwie wyrażono słuszny pogląd, że obwarowanie przekroczenia tego terminu sankcją nieważności byłoby zbyt daleko idące i w większości przypadków uniemożliwiałoby rozliczenie kosztów, co byłoby krzywdzące zarówno dla samej spółdzielni,	<u>Uwaga pozytywna.</u> <u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu. <u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			jak i iei członków (por, wyr. SA w Warszawie z 4.5.2015 r., 1 ACA 1534/14), a jak sygnalizowano wyżej, dotknęłoby to przede wszystkim pozostałych członków spółdzielni niemających z budową nic wspólnego. Z tego względu konieczna jest nowelizacja tego przepisu i usunięcie sankcji przedawnienia roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego, ewentualnie wydłużenie terminu na dokonanie rozliczenia. 3. Należałoby usunąć niefortunne odwołanie w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do art. 22 ustawy o własności lokali, gdyż wywołuje to problematyczny dualizm kompetencji, z jednej strony rady nadzorczej wynikający ze statutu spółdzielni oraz ustawy, a z drugiej strony kompetencji właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał. Skoro bowiem właściciele lokali podejmują decyzję by pozostać w spółdzielni to oczekują by stosowne decyzje były podejmowane przez właściwe organy spółdzielni. W sytuacji, gdyby właściciele lokali chcieli by w stosunku do nich stosowano art. 22 i pozostałe artykuły ustawy to własności lokali to mogą w tym przedmiocie podjąć stosowną decyzję poprzez podjęcie decyzji o przejściu pod reżim tej ustawy. Obecny stan prawny wywołuje wątpliwości i utrudnia sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną. 4. Modyfikacji wymaga przepis, który zakłada automatyczne powstawanie wspólnot mieszkaniowych po wyodrębnieniu ostatniego lokalu i konieczność podjęcia przez właścicieli lokali uchwały wyrażającej wolę pozostawienia zarządzania nieruchomością wspólną w reżimie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 26 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Należy zwrócić uwagę, że taka konstrukcja wywołuje niepotrzebne komplikacje. Właściciele lokali na każdym etapie mogą podjąć uchwałę o przejściu na tryb zarządzania w oparciu o ustawę o własności lokali, dlatego błędnym jest uregulowanie, które zakłada stosowanie automatyzmu w tym zakresie i podejmowanie uchwały, które przedmiotowy automatyzm wyłącza. 5. Należy przywrócić możliwość organizowania zebrań przedstawicieli w spółdzielniach zamiast podziału walnego zgromadzenia na części. Dotychczasowa kilkunastoletnia praktyka dowodzi, że podział walnego zgromadzenia na części i wprowadzenie w spółdzielniach mieszkaniowych wyłącznie bezpośredniego udziału w walnych zgromadzeniach nie doprowadziło do aktywizacji członków spółdzielni, a frekwencja na tych spotkaniach jest niewielka. Z tego względu należałoby przywrócić możliwość, by spółdzielnie mieszkaniowe na wzór innych spółdzielni mogły w statucie przewidzieć możliwość zwoływania zebrań przedstawicieli. Taka forma poprzez wybór przedstawicieli na zebranie przedstawicieli może usprawnić proces podejmowania uchwał w większych spółdzielniach.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu. <u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu. <u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
22.	Jarosław Kapłański	Art. 8 ³ dodanie punktu 14 o treści	Art. 8³ dodanie punktu 14 o treści: „ Członkowie i pełnomocnicy mają prawo do utrwalania przebiegu obrad walnego zgromadzenia za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk. ” <u>Uzasadnienie</u> Przez analogię do zapisu w art. 9¹ § 1. KPC zasadne jest uprawnienie członka spółdzielni do nagrywania obrad walnego zgromadzenia członków spółdzielni. Protokoły z obrad WZCz są niechętnie udostępniane na stronie internetowej spółdzielni, a jeśli już to zazwyczaj po ustawowym sześciotygodniowym tygodniowym terminie do zaskarżania uchwał podjętych na WZCz. Bywa, że treść protokołu jest redagowana na potrzeby przyjęcia bez zastrzeżeń przez referendarza sądowego w KRS badającego zgodność podejmowanych uchwał z obowiązującymi przepisami prawa i pomijanie są w protokole trafne merytoryczne wypowiedzi podczas dyskusji nad projektami uchwał, czy nawet są przeinaczane. Przy ewentualnych sporach sądowych dotyczących przebiegu lub podejmowanych uchwał na WZCz nagranie dźwiękowe z obrad jest jedynym sposobem na przekonanie sądu, że sporządzony protokół, podpisany przecież przez przewodniczącego i sekretarza nie daje pełnego obrazu obrad WZCz.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Poza merytorycznymi rozwiązaniami projektu.
UWAGI DO PROJEKTU USTAWY				
ART. 1				
1.	Dr hab. Aleksandra Sikorska-Lewandowska, prof. UMK Radca prawny Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu Wydział Prawa i Administracji	Art. 1 pkt 1	Art. 8. (3) u.s.m. W mojej ocenie przepis powinien zostać znowelizowany w następujący sposób: Ust. 1(1). Członek spółdzielni 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.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zaproponowane brzmienie odpowiada brzmieniu obowiązującemu, które, jak było wskazane w uzasadnieniu projektu, wymaga modyfikacji z uwagi na zgłaszane nieprawidłowości.
2.	Stowarzyszenie Razem dla Targówka,	art. 1	<i>W kontekście ograniczenia udzielania pełnomocnictw przez członków spółdzielni mieszkaniowych, na Walne Zgromadzenie poprzez propozycje zapisów ustawowych tylko do najbliższej rodziny i pod rygorem karnym.</i> <i>Kodeks Cywilny</i>	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			Art. 96. [Źródła umocowania] Umocowanie do działania w cudzym imieniu może opierać się na <u>ustawie</u> (przedstawicielstwo ustawowe) albo na oświadczeniu reprezentowanego (pełnomocnictwo). Kodeks Sądów Handlowych Art. 412, 412¹ Ograniczenie lub też weryfikacja pełnomocnictw w wersji zaproponowanej przez chyba Ministerstwo Rozwoju i Technologii, narusza konstytucyjne prawa obywatelskie do wolności i swobody zawierania umów pomiędzy obywatelami. W innych ustawach występują pełnomocnicy i nie ma takich ograniczeń czy też obostrzeń. Pomysł chyba ministerstwa? jest nietrafiony i niezasadny, w szczególności z uwagi na fakt, że jak podaje chyba ministerstwo?, ma to na celu ograniczenie tzw. przejęć spółdzielni mieszkaniowych, chyba przez ich członków i zabranie ich pomiotom prawa z rąk nieuczciwych zarządów. Bo inaczej tego interpretować nie można. Każdy obywatel i członek spółdzielni zarazem, ma prawo udzielić pełnomocnictwa w przypadku gdy nie może i nie ma takiej możliwości by samemu pójść na WZ, udzielenie tego tylko najbliższej osobie z linii genetycznej a nie np. sąsiadowi spowoduje, że osoby które często opierają się na rozmowach z sąsiadami nie będą mogły go udzielić sąsiadowi z uwagi na fakt, że ktoś ministerstwu doradził ograniczenie takiego pełnomocnictwa. Dodatkowo zgłoszenie 7 dni wcześniej do spółdzielni pełnomocnictwa spowoduje, że spółdzielnia i zle zarządy będą miały czas na przygotowanie swoich ludzi podstawionych na WZ. Dodatkowo w jaki sposób ministerstwo albo ci, którzy doradzają mu taki pomysł zagwarantują weryfikowalność tych pełnomocnictwa dla członków spółdzielni, którzy chcieli by wiedzieć czy dana osoba to członek rodziny czy też Ukrainiec lub Białorusin?	Weryfikacja udzielonego pełnomocnictwa będzie dokonywana przez organy ścigania w przypadku zgłoszenia wątpliwości co do wiarygodności złożonego oświadczenia pełnomocnika.
3.	Urszula Wasilewska Razem dla Targówka		Art. 1 1) w art. 8(3) pkt a – w ust 1(1) w punkcie tym zachodzi pytanie czy adwokat lub radca prawny udziela pełnomocnictwa bezpłatnie czy nie . Kto będzie ponosił koszty ustanowienia pełnomocnika. Bez doprecyzowania tego zapisu koszty ustanowienia pełnomocnika będzie ponosił członek spółdzielni. Obecnie koszt ustanowienia pełnomocnika wynosi 17 zł (opłata za ustanowienie pełnomocnika) + stawka za godzinę pracy która może kształtować się od 350 zł i wyżej. Biorąc pod uwagę fakt, iż walne zgromadzenie trwa ok 3 do 4 godzin minimalny koszt poniesiony przez członka to kwota 1067 zł. Osobną kwestią jest udział takich pełnomocników na Walnych Zgromadzeniach. Jeżeli członka może reprezentować	Pełnomocnik profesjonalny ustanawiany przez członka w ramach zastępczego udziału w walnym zgromadzeniu opłacać będzie mocodawca, tj. członek spółdzielni, który osobiście nie będzie brał udziału w walnym zgromadzeniu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			pełnomocnik w osobie adwokata lub radcy prawnego to może zaistnieć sytuacja wykorzystywania takich pełnomocników do reprezentowania mieszkańców przez profesjonalnych prawników. Zachodzi niebezpieczeństwo kupowania głosów mieszkańców, członków spółdzielni przez zarządy i inne grupy zainteresowane forsowaniem swoich interesów kosztem członków i decydowania o ważnych dla członków spółdzielni sprawach za pośrednictwem Kancelarii Adwokackich i Radcowskich. A intencją ograniczania pełnomocnictw właśnie do osób bliskich członkowi miała być zmiana w przepisach, a nie zamiana pełnomocników z osób obcych na Kancelarie Adwokackie i Radcowskie./ Proponujemy wykreślenie zapisu aby adwokat lub radca prawny reprezentował członka spółdzielni na walnym zgromadzeniu .	Członek spółdzielni będzie miał możliwość zdecydowania czy w jego imieniu w walnym zgromadzeniu weźmie udział osoba mu bliska, tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, z którą pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. Nie mam przymusu ustanawiania pełnomocnikami adwokata czy radcę prawnego. Przepis daje jedynie taką możliwość.
4.	ZRSMRP	Art. 1 pkt 1 lit. a	Zmiana, zgodnie z którą pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną może być osoba bliska członka, o której mowa w art. 2 ust. 5, adwokat lub radca prawny doprowadzi do paraliżu funkcjonowania walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych albowiem: - nie jest obiektywnie możliwe przeprowadzanie walnych zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych, w sytuacji w której miałyby one być przedmiotem dyskusji jak na sali sądowej, walne zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowych to nie rozprawa sądowa; - zorganizowane grupy przestępcze zyskałyby tym samym idealne narzędzie do wprowadzania swoich pełnomocników, których celem byłaby obstrukcja walnych zgromadzeń i przejmowanie prywatnego majątku członków; - obsługa prawna spółdzielni mieszkaniowych to obsługa wszystkich organów i jej zadaniem już teraz jest wsparcie prawne dla samych członków spółdzielni mieszkaniowych, w tym również obecnych podczas walnych zgromadzeń. Niezależnie od powyższego pragniemy zwrócić uwagę, że już teraz zgodnie z przepisem art. 36 § 7 ustawy - Prawo spółdzielcze w zw. z art 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych każdy członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, ale osoby te właśnie w celu przeciwdziałaniu paraliżu i obstrukcji walnych zgromadzeń mają prawo świadczyć swoje doradztwo na bieżąco bezpośrednio członkowi będąc obecnym na tym walnym zgromadzeniu, ale bez prawa zabierania głosu, gdyż w przeciwnym wypadku mogłoby dochodzić do sytuacji jak powyżej przedstawione. Ponadto sam projekt ustawy poprzez zawężenie osób, które mogą być pełnomocnikami na walnych zgromadzeniach w spółdzielniach mieszkaniowych poza wskazanymi ww. przypadkami, wyłącznie do osób bliskich członka, o których mowa w art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Proponowana zmiana ma na celu wyłącznie doprecyzowanie, kto może pełnić rolę pełnomocnika zastępującego członka spółdzielni mieszkaniowej będącego osobą fizyczną podczas walnego zgromadzenia. W projekcie proponuje się, aby osobą mogącą zastąpić nieobecnego członka podczas walnego zgromadzenia mogła być osoba bliska członka. Ponadto, dopuszcza się możliwość ustanowienia w roli pełnomocnika - adwokata lub radcę prawnego. Zmianie nie ulega obowiązująca w art. 8³ ust. 1¹ uśm zasada, zgodnie z którą - członek spółdzielni będący osobą fizyczną może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Warto podkreślić, że udział pełnomocnika zawodowego w walnym zgromadzeniu w roli pełnomocnika członka, będzie możliwy wyłącznie w zastępstwie członka nieobecnego na walnym zgromadzeniu a nie przy członku osobiście uczestniczącym w walnym zgromadzeniu. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak i ustawy - Prawo spółdzielcze obecnie nie ograniczają udziału, w roli pełnomocników członków nieobecnych na walnych zgromadzeniach, udziału radcy prawnego czy adwokata. Od woli członka będzie zależeć komu powierzy zastępczy udział w walnym zgromadzeniu: czy osobie bliskiej czy też pełnomocnictwa udzieli pełnomocnikowi zawodowemu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			mieszkaniowych doprowadzi do wykluczenia m.in. osób samotnych mieszkających w spółdzielniach mieszkaniowych a także w przypadku gdy jedyną bliską osobą członka spółdzielni będzie pracownik spółdzielni który nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu. W świetle projektu np. osoba starsza, która nie ma osób bliskich albo te osoby bliskie nie mieszkają razem z taką osobą albo mieszkają w innym mieście, jest skazana na ustawowe wykluczenie z uczestnictwa w walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej albowiem, nie może ona udzielić pełnomocnictwa osobom bliskim bo ich nie ma, a sama ma trudności np. w poruszaniu się i nie może osobiście udać się na walne zgromadzenie, a nie stać ją na adwokata czy radcę prawnego, a gdyby chciała udzielić pełnomocnictwa swojej sąsiadce musiałaby w świetle projektu ustawy skłamać pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, że np. pozostaje we wspólnym pożyciu ze znajomą sąsiadką. Wadliwe jest także odesłanie do art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. Oznacza to, że w zakresie pojęcia osoby bliskiej występuje niezdefiniowane w ustawie pojęcie, które wg. orzecznictwa sądowego określa m.in. osobę, która pozostaje z inną osobą w takiej relacji faktycznej, w której pomiędzy nimi istnieją jednocześnie więzi duchowe (emocjonalne), fizyczne oraz gospodarcze (wspólne gospodarstwo domowe). Ustalenie istnienia takiej relacji, tj. "pozostawania we wspólnym pożyciu", jest możliwe także wtedy, gdy brak określonego rodzaju więzi jest obiektywnie usprawiedliwiony. Odmienność płci osób pozostających w takiej relacji nie jest warunkiem uznania ich za pozostających we wspólnym pożyciu (tak. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 lutego 2016 r., sygn. akt. I KZP 20/15). Tym samym definicja ta będzie mogła prowadzić do nadużyć i wbrew oczekiwaniu samego Ministerstwa nie doprowadzi do poprawy sytuacji w spółdzielniach mieszkaniowych, ale ją pogorszy. Jedynym obiektywnym kryterium jest w tym wypadku przyjęcie w spółdzielniach mieszkaniowych analogicznego rozwiązania jakie przewiduje art. 36 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika, chyba że statut stanowi inaczej. Z niezrozumiałych przyczyn w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych stosowanie tego przepisu zostało wprost wyłączone na podstawie art. 8³ ust. 1¹. Konieczne jest zatem przyznanie członkom spółdzielni mieszkaniowych zarówno prawa do wyłączenia w statucie instytucji pełnomocnictwa jak i możliwości określenia w statucie zasad w oparciu, o które instytucja pełnomocnictwa mogłaby funkcjonować. To	Proponowane rozwiązanie nie stanowi zarazem powielenia rozwiązania przewidzianego w art. 36 § 7 ups, zgodnie z którym członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			zawsze powinna być indywidualna decyzja członków danej spółdzielni mieszkaniowej czy chcą oni, aby pełnomocnicy funkcjonowali czy też chcą, aby wprowadzić statutowe ograniczenie dla pełnomocników np. tylko w odniesieniu do członków danej spółdzielni mieszkaniowej. Ustawodawca nie może bowiem ingerować w konstytucyjną zasadę samorządności spółdzielczej, dyskryminując ewidentnie sektor spółdzielczości mieszkaniowej względem pozostałych branż spółdzielczych.	
5.	ZRSMRP	Art. 1 pkt 1 lit. b	Projekt ustawy przewiduje, że do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej, że jest dla członka spółdzielni osobą bliską, o której mowa w art. 2 ust. 5. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, a pełnomocnictwo złożone bez oświadczenia pełnomocnika będącego osobą bliską członka jest nieważne. Ponadto członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni mieszkaniowej pełnomocnictwa wraz z oświadczeniem pełnomocnika, o którym mowa w ust. 12, w terminie nie krótszym niż 7 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Proponowana zmiana jest oczywiście wadliwa z następujących przyczyn: - projekt zakłada złożenie oświadczenia wyłącznie przez pełnomocnika, a więc członek spółdzielni mieszkaniowej może zostać w całości pozbawiony informacji na temat tego co oświadczył pełnomocnik w spółdzielni mieszkaniowej. Projekt dopuszcza bowiem sytuację, w której takie oświadczenie złoży pełnomocnik jedynie wobec spółdzielni mieszkaniowej. Projekt nie przewiduje żadnego obowiązku poinformowania członka spółdzielni mieszkaniowej przez pełnomocnika lub przez spółdzielnię jakie oświadczenie pełnomocnik złożył w spółdzielni mieszkaniowej. Projekt dopuszcza więc do wystąpienia sytuacji, w której pełnomocnik członkini albo członka spółdzielni mieszkaniowej pozostających już w związku małżeńskim bez ich wiedzy może np. oświadczyć w spółdzielni mieszkaniowej, że pozostaje z taką członkinią albo członkiem we wspólnym pożyciu; - przechowywanie takich oświadczeń w spółdzielniach mieszkaniowych obejmujących dane wrażliwe np. w zakresie tego czy pełnomocnik pozostaje we wspólnym pożyciu z członkiem spółdzielni mieszkaniowej pozostawać będzie w oczywistej sprzeczności z unijnym rozporządzeniem RODO. Projekt ustawy nie określa nawet jak długo takie oświadczenia miałyby być przechowywane w spółdzielni mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę, że zgodnie z przepisem art. 8³ ust. 1¹ zd. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Pełnomocnictwo jest udzielane przez mocodawcę. Zatem mocodawca - członek spółdzielni, świadomie dokonuje wyboru osoby bliskiej, która w jego imieniu weźmie zastępczy udział w walnym zgromadzeniu. Odczyt pełnomocnictw będzie się odbywał na takich samych zasadach jak obecnie. Odczytywane będą pełnomocnictwa.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			walnego zgromadzenia, nie jest jasne czy takie oświadczenie również miałyby być przedstawiane wszystkim zgromadzonym na walnym zgromadzeniu. Tak samo nie jest jasne, czy mając na uwadze, że zgodnie z art. 8³ ust. 1¹ zd. 3 ustawy o spółdzielni mieszkaniowych pełnomocnictwo powinno być dołączone do protokołu walnego zgromadzenia czy takie oświadczenie również miałyby być dołączane do protokołu z walnego zgromadzenia i czy dane wrażliwe członków byłyby w takim wypadku dostatecznie chronione; - proponowane w projekcie rozwiązanie, w świetle którego takie oświadczenia miałyby być składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, z uwagi na objęcie definicją osoby bliskiej także osób pozostających we wspólnym pożyciu będzie nie do udowodnienia w zakresie przypisania odpowiedzialności karnej jak za składanie fałszywych zeznań; - proponowanie rozwiązanie oznacza de facto i de iure pozbawienie spółdzielni mieszkaniowych jakichkolwiek narzędzi do weryfikowania czy pełnomocnictwo albo oświadczenie zostały złożone za wiedzą i zgodą członka spółdzielni mieszkaniowej,	Weryfikacja będzie się odbywała poprzez organy ścigania w przypadku zgłoszenia przez osoby zainteresowane wątpliwości co do osoby składającej oświadczenie.
6.	Pomorski Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni		Zmiana proj. art. 1 pkt 1 lit. a): „w ust. 1 1 po zdaniu pierwszy dodaje się zdanie drugie w brzmieniu: „Pełnomocnikiem członka będącego sobą fizyczną może być osoba bliska członka, o której mowa w art. 2 ust. 5” W ocenie Związku nie należy rozszerzać zakresu pełnomocników na radców prawnych i adwokatów, których zadaniem jest świadczenie pomocy prawnej członkom, a nie zabieraniu głosu stanowiącego na walnych zgromadzeniach za członków spółdzielni	Zaproponowane ograniczenie byłoby dyskryminujące osoby samotne lub nie mogące wyznaczyć pełnomocnika z grona osób bliskich.
7.	Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych	Art. 1 pkt 1 lit. a i b	Pozytywnie należy ocenić postulat, który zmierza do ograniczenia procedury tzw. handlu pełnomocnictwami, niemniej przedmiotowa regulacja może wywoływać problemy. Projekt przewiduje, że pełnomocnictwo złożone bez oświadczenia pełnomocnika będącego osobą bliską jest nieważne. Powstaje pytanie jak należy traktować pełnomocnictwo w ramach którego oświadczenie to zostanie złożone, niemniej okaże się, że pełnomocnik nie jest osobą bliską. Zgodnie z projektem ustawy podlega on odpowiedzialności karnej, natomiast projekt nie odpowiada jak należy traktować czynności podejmowane przez takiego pełnomocnika. Kwestia ta jest istotna, gdyż w określonych sytuacjach może prowadzić to do braku quorum, a w konsekwencji rozstrzygać o istnieniu bądź nieistnieniu uchwały, bądź może mieć wpływ na ocenę, czy dana uchwała została podjęta czy też nie. Podobnie projekt nie wyjaśnia jak powinni zachować się pracownicy spółdzielni w sytuacji, gdy mają wiedzę, że pełnomocnik nie jest osobą bliską a przedkłada pełnomocnictwo, czy nie powinien zostać dopuszczony do udziału w walnym zgromadzeniu?	Czynności podejmowane przez takiego pełnomocnika będą oceniane przez sąd w przypadku zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia. Pracownik spółdzielni w przypadku powzięcia wątpliwości co do oświadczenia przedłożonego przez pełnomocnika powinien powiadomić właściwe organy ścigania.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			Projekt przewiduje, że pełnomocnikiem może być adwokat lub radca prawny. W ocenie Związku rozwiązanie to jest nieprawidłowe. Należy zwrócić uwagę, że obecność na walnym zgromadzeniu wielu profesjonalnych pełnomocników może prowadzić do wielogodzinnych dyskusji i sporów, paraliżując funkcjonowanie najwyższego organu spółdzielni. Już obecnie członkowie spółdzielni zgłaszają problemy związane z przeciąganiem się obrad walnego zgromadzenia, które niekiedy trwają wiele godzin. Udział zawodowych prawników, dysponujących dostępem do komentarzy oraz orzecznictwa sądów, będzie prowadził do niekończących się dyskusji, w ramach których z jednej strony zarząd, bądź działy prawne spółdzielni a z drugiej pełnomocnicy członków będą spierać się na walnym zgromadzeniu i dowodzić słuszności stanowisk. Należy podkreślić, że walne zgromadzenie nie jest miejscem na tego typu dyskusje, a wszak każdy członek spółdzielni może uchwałę zaskarżyć do sądu, gdzie jest miejsce na prowadzenie tego typu sporów. Dodać także należy, że kwestia obecności profesjonalnych pełnomocników może rodzić problemy zwłaszcza w mniejszych spółdzielniach, nie dysponujących własnymi działami prawnymi. Z tego względu Podkarpacki Związek Rewizyjny proponuje by wykreślić adwokatów lub radców prawnych jako osoby, które mogą być pełnomocnikami na walnym zgromadzeniu, ewentualnie wskazać, że osoby te mogą być pełnomocnikami w przypadku, gdy członek spółdzielni nie ma osób bliskich, które mogłyby być pełnomocnikami. Na uzasadnienie powyższego należy odwołać się do treści art. 36 § 7 ustawy prawo spółdzielcze, który stanowi, że: Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu. Ustawodawca w tym zakresie wyraźnie zwrócił uwagę, że zabieranie głosu przez ekspertów w trakcie obrad walnego zgromadzenia może prowadzić do paraliżu funkcjonowania organu.	Obecnie już pełnomocnikami mogą być zarówno adwokaci jak i radcowie prawni. Problem walnych zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych, w których udział brali adwokaci lub radcowie prawni w charakterze pełnomocników członków nie był dotychczas podnoszony. Uwaga nieuwzględniona.
8.	Stowarzyszenia Spółdzielców SOLIDARNI	Ad Art. 1 projektu	ODSTAPIĆ od gmerania wokół pełnomocnictw na WZCz!!! Zatem zapis dotychczasowy <u>zostawić bez zmian</u>. Bowiem zawarto w projekcie DYSKRYMINACYJNE zapisy. Dziwaczne jest <u>ograniczenie</u> uprawnionych <u>tylko</u> do osób <u>bliskich</u>. Większym jeszcze uduziwnieniem jest <u>wyróżnienie tylko radców prawnych oraz adwokatów</u> jako uprawnionych do pełnomocnictwa – może im jeszcze płacić za te usługi? Jakby inni zawodowi prawnicy mieli być <u>niewiarygodni</u> i <u>niegodni</u> bycia pełnomocnikiem?! To samo dotyczy pominięcia przez projektodawców jeszcze innych osób tzw. <u>zaufania publicznego</u>, np. policjantów, wojskowych, nauczycieli, lekarzy, bankowców, duchownych itd.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Cel wprowadzenia zmian w obszarze pełnomocnictw został wskazany w uzasadnieniu projektu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<u>BEZSENSOWNY</u> jest wymóg dostarczania do biura SM jakichś <u>OŚWIADCZEŃ</u> z groźnym <u>karnym</u> tam straszakiem! Wszak podpisy dwóch osób na pełnomocnictwie są WYSTARCZAJĄCĄ RĘKOJMIĄ ICH WIARYGODNOŚCI – jako podstawowe <u>OŚWIADCZENIE WOLI!!!</u> <u>STOP</u> i tu dla <u>NADMIERNEGO FORMALIZMU BIUROKRATYCZNEGO!</u> <u>UWAGA:</u> Problem pełnomocnictw został <u>sztucznie</u> rozdymany pod pretekstem <u>zmyślnego zagrożenia wrogim przejęciem spółdzielni!</u> Nadal <u>BRAK</u> jest danych o skali tych ponoć nieprawidłowych pełnomocnictw – na tyle masowych, że WYMAGAJĄCYCH AŻ USTAWOWEJ REGULACJI! Zatem konieczne jest podanie przez autorów ww. <u>wymysłu DOKŁADNYCH DANYCH O SKALI NADUŻYĆ, O WSZCZĘTYCH POSTĘPOWANIACH W KONKRETNYCH SM – bez uników, ogólników.</u> Tzw. „<u>wrogie przejęcie</u>” SM zmyślono na okoliczność zagrożenia <u>utrata władztwa</u> przez grupy trzymające władzę od lat w poszczególnych spółdzielniach. To tzw. „żelazny elektorat” pracowniczego – funkcyjnego – znajomościowego, zazwyczaj <u>dominującego</u> na nikłych frekwencyjnie WZCz. <u>Dziwołać</u> z pełnomocnictwami oraz z dodatkowymi oświadczeniami <u>przekazywanymi</u> do zarządu wprowadzono dla <u>kontroli</u> przez zarząd potencjalnej liczby uczestników WZCz – z ewentualnymi działaniami „mobilizacyjnymi” grupy trzymającej władzę z ewentualną propagandową „obróbką” oddolnych inicjatyw, a w razie swoistej konieczności - z nagłym odwołaniem WZCz. w razie zagrożenia zbyt liczną niezależną frekwencją przeważającą nad tzw. „żelaznym elektoratem”. Takie nagłe odwołania WZCz bywały i nawet <u>sady</u> orzekły, iż to zgodne z prawem, bo zarządy <u>zwołują</u> zatem i mogą <u>odwołać</u> WZCz!!! Taka m. in. może być motywacja autorów zmian wokół pełnomocnictw – <u>dla utrzymania władztwa grup już władzę trzymających.</u> Jeśli członek SM słusznie <u>nie ma obowiązku</u> uprzedzania zarządu o zamiarze uczestnictwa w WZCz. Powinno dotyczyć także pełnomocników i odpowiednio pełnomocnictw.	
9.	Stowarzyszenia Spółdzielców SOLIDARNI	Dalsze p-pkty pkt 1	Tu i gdzie indziej do usunięcia ogólnikowo brzmiąca maniera pojęciowa o SPÓŁDZIELNI i zastąpienie kolejnych treści wprost nazwanymi organami SM –odpowiednio do ich kompetencji. Nie mylić SPÓŁDZIELNI jako zrzeszenia członków z organami.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>
10.	Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach	Art.1	Zmiana w art. 8³ zaproponowana w projekcie jest w naszej ocenie rozwiązaniem, dzięki któremu poprawi się sytuacja na walnym zgromadzeniu w stosunku do aktualnego stanu prawnego. Jednakże aby uniknąć kolizji przepisów, w sytuacji gdy adwokat lub radca prawny, jako zawodowi pełnomocnicy, mogą reprezentować wielu	<u>Uwaga częściowo pozytywna.</u> Nie ma przymusu ustanawiania pełnomocnikiem radcy prawnego czy adwokata. Jest to alternatywa dla

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			klientów, w naszej ocenie powinni być skreśleni z katalogu osób, które mogą być pełnomocnikiem członka na walnym zgromadzeniu. W ocenie naszego Związku pełnomocnikiem członka powinny móc być wyłącznie osoby, które mają interes prawny i finansowy, tj. wspólnie zamieszkujące i ponoszące koszty utrzymania lokali.	członków samotnych lub niemogących z innych przyczyn ustanowić jako pełnomocnika osoby bliskiej. Dodatkowo należy wskazać, że zmianie nie ulega zasada, że jeden pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka spółdzielni podczas walnego zgromadzenia niezależnie od tego czy będzie to osoba bliska członka czy też radca prawny czy adwokat.
11.	Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku	Art. 1 pkt. 1 lit a projektu ustawy (dot. art. 8 ust. 1 ¹ usm), Str. 2 uzasadnienia, Pkt. 2 OSR	Proponujemy następujące brzmienie zdania drugiego projektu art. 8 ust. 1 ¹ usm: „ <i>Pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną może być osoba bliska członka, o której mowa w art. 2 ust. 5, inny członek zamieszkujący w tym samym budynku, a także adwokat lub radca prawny.</i> ” <u>Uzasadnienie:</u> Bardzo często, szczególnie w mniejszych spółdzielniach i miejscowościach relacje sąsiedzkie oraz pomoc sąsiedzka jest bliższa, niż relacje między osobami bliskimi.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Założenie jest takie, że pełnomocnikami członków na walne zgromadzenie mogą być osoby związane z nim węzłem rodzinnym lub będące z członkiem we wspólnym pożyciu. Dopuszcza się również możliwość ustanowienia pełnomocnikiem radcę prawnego bądź adwokata.
12.	Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku	Art. 1 pkt. 1 lit a projektu ustawy (dot. art. 8 ust. 1 ¹ usm), Str. 2 uzasadnienia, Pkt. 2 OSR	Proponujemy następujące brzmienie art. 8 ust. 1 ¹ usm zdanie trzecie: „ <i>Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności, zawierać umocowanie pełnomocnika do reprezentowania członka na walnym zgromadzeniu spółdzielni z wyszczególnieniem roku jego odbywania i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.</i> ” <u>Uzasadnienie:</u> Na gruncie wypracowanego stanowiska doktryny i orzecznictwa w zakresie pełnomocnictwa wymaganego do głosowania nad uchwałami zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej (co ma analogiczne zastosowanie do walnych zgromadzeń w spółdzielni mieszkaniowej) przyjęto, iż winno to być pełnomocnictwo rodzajowe. Dlatego też proponujemy doprecyzowanie tego w usm. Po to, aby uniknąć sporów co do prawidłowej formy pełnomocnictwa.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Nie były postulowane dotychczas zmiany w obszarze formy udzielanego pełnomocnictwa.
13.	Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku	Art. 1 pkt. 1 lit 6 projektu ustawy (dot. art. 8 ust. 1 ¹ usm), Str. 2 uzasadnienia, Pkt. 2 OSR	Proponujemy następujące brzmienie zdania pierwszego projektu art. 8 ust. 1 ² usm: „ <i>Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej lub innemu członkowi zamieszkującego w tym samym budynku dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej, że jest dla członka osobą bliską, o której mowa w art. 2 ust. 5 lub osobą mieszkającą w tym samym budynku.</i> ” Proponujemy następujące brzmienie art. 8 ust. 1 ³ projektu: „ <i>Pełnomocnictwo złożone bez oświadczenia pełnomocnika będącego osobą bliską członka lub członkiem zamieszkującym w tym samym budynku jest nieważne.</i> ” <u>Uzasadnienie:</u> Obie propozycje zmian są konsekwencją naszej propozycji zawartej w pkt. 1	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
14.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	art. 1 pkt 1 lit. a) projektu ustawy	Katalog osób, które mogą pełnić rolę pełnomocnika, jest zbyt ograniczony. Ustawowe przepisy definiują krąg pełnomocników wyłącznie jako zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonków, osoby przysposabiające oraz przysposobione, a także osoby żyjące w faktycznym wspólnym pożyciu. Taki rygor może uniemożliwić całej grupie członków wykonywanie swoich praw korporacyjnych. Niekiedy członkowie spółdzielni nie są w stanie lub nie chcą powierzać pełnomocnictwa swoim bliskim, kierując się brakiem zaufania lub obawami. Sytuacja staje się jeszcze bardziej skomplikowana, gdy bliscy są zaangażowani w spory dotyczące majątku, jak np. kwestie związane z lokalem spółdzielni, co skutkuje obawami przed udzieleniem pełnomocnictwa. Każdy członek spółdzielni powinien mieć prawo wyboru pełnomocnika, któremu ufa, i który skutecznie reprezentować będzie jego interesy zgodnie z jego wolą. Projektodawcy sugerują wprowadzenie opcji udzielenia pełnomocnictwa adwokatowi lub radcy prawnemu jako rozwiązanie tego problemu. Niestety, wiąże się to z dodatkowymi kosztami dla członka spółdzielni, szczególnie jeśli wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika zależy od liczby przepracowanych godzin. Istnieje również ryzyko stosowania obstrukcji lub celowego paraliżowania obrad przez takiego pełnomocnika w celu niepotrzebnego wydłużania obrad walnego zgromadzenia wyłącznie z powodu zwiększenia liczby godzin jego pracy, za które otrzyma od członka spółdzielni wynagrodzenie. Zastanawia fakt, dlaczego pełnomocnikiem nie może być inny członek spółdzielni, który ma najlepszą wiedzę na temat jej spraw, aniżeli osoby z zewnątrz – nawet jeśli są one bliskie. Często pełnomocnikami zostają sąsiedzi, z którymi mocodawca ma bliskie relacje i największe do nich zaufanie. Osoby te najczęściej pochodzą z tego samego środowiska spółdzielni (budynku, osiedla), wspierają się nawzajem w codziennych sprawach, zwłaszcza gdy dany członek spółdzielni nie ma bliskich krewnych. Sąsiedzi na co dzień borykają się z podobnymi sprawami spółdzielczymi, co sprawia, że są najbardziej kompetentni osobami do reprezentowania swoich mocodawców. Z dostępnych nam informacji wynika, że członkowie spółdzielni najczęściej powierzają pełnomocnictwa właśnie swoim sąsiadom. Możliwość udzielania pełnomocnictwa innym członkom tej samej spółdzielni przyczyni się do tego, że w walnym zgromadzeniu, także w charakterze pełnomocnika, uczestniczyć będą przede wszystkim osoby, które są z tą spółdzielnią związane. Spółdzielnia ma też możliwość zidentyfikowania czy taki pełnomocnik jest jej członkiem. Warto zwrócić uwagę, że problem nadużywania tzw. pełnomocnictw in blanco dotyczy przede wszystkim udzielania pełnomocnictwa zupełnie obcym	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Dowolność osób, którym udzielano pełnomocnictw i wynikających z tego tytułów nieprawidłowości stanowiło tło postulatów zmian w obszarze pełnomocnictw. Stąd też koncepcja ograniczenia katalogu podmiotów uprawnionych do pełnienia roli pełnomocnika członka podczas walnego zgromadzenia.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			osobom, w ogóle niezwiązanych ze spółdzielnią, której dotyczy walne zgromadzenie. Niewątpliwie najbardziej właściwym i nie budzącym kontrowersji byłby powrót do uregulowania dającego spółdzielni mieszkaniowej możliwość decydowania zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze o dopuszczeniu pełnomocników do zastępowania członków spółdzielni na walnych zgromadzeniach.	
15.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	art. 1 pkt 1 lit. b) projektu ustawy (proponowany art. 8 ³ ust. 1 ² ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, dalej: usm)	Spółdzielnie mieszkaniowe powinny mieć prawo do sprawdzenia statusu osoby bliskiej, ponieważ samo złożenie oświadczenia przez taką osobę nie jest wystarczające. Ponadto przepisy nie określają, jak należy weryfikować, czy pełnomocnik posiada tytuł adwokata lub radcy prawnego. Nie stwierdzają też, że spółdzielnia ma prawo do potwierdzenia legitymacji adwokata albo radcy prawnego. W zaproponowanej formie przepisu wciąż będą istniały duże możliwości nadużywania instytucji pełnomocnictwa, zwłaszcza gdy członka spółdzielni reprezentować będzie osoba pozostająca z nim w bliskim związku. Złożenie oświadczenia, o którym mowa w propozycji ust. 1 ² , bez możliwości jego weryfikacji, nie rozwiąże problemu nadużywania instytucji pełnomocnictwa.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Spółdzielnie, zgodnie z projektem, nie będą uprawnione do weryfikacji oświadczeń składanych przez pełnomocników. W razie powzięcia wątpliwości będą zobowiązane zawiadomić organy ścigania.
16.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	art. 1 pkt 1 lit. b) projektu ustawy (proponowany art. 8 ³ ust. 1 ³ usm)	Zgodnie z zaproponowanym przepisem nieważność pełnomocnictwa ze skutkiem <i>ex tunc</i> z powodu braku złożenia oświadczenia, o którym mowa w zaproponowanym ust. 1 ² , byłaby również podstawą do podważania uchwał walnego zgromadzenia przyjętych na zebraniu, z udziałem tych pełnomocników. Tym bardziej więc spółdzielnie powinny mieć prawną możliwość weryfikowania pełnomocnictw udzielanych osobom bliskim oraz profesjonalnym pełnomocnikom.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Spółdzielnie, zgodnie z projektem, nie będą uprawnione do weryfikacji oświadczeń składanych przez pełnomocników. W razie powzięcia wątpliwości będą zobowiązane zawiadomić organy ścigania.
17.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	art. 1 pkt 1 lit. b) projektu ustawy (proponowany art. 8 ³ ust. 1 ⁴ usm)	Proponowany przepis wyklucza z możliwości udziału w walnym zgromadzeniu członków spółdzielni, którzy zostali przyjęci do niej na mniej niż siedem dni przed terminem posiedzenia. Zgodnie z obecnie obowiązującymi regulacjami, członkostwo w spółdzielni jest powiązane z posiadaniem prawem do lokalu w jej zasobach lub z roszczeniem o jego ustanowienie. Osoba, która nabydzie spółdzielcze prawo do lokalu oraz automatycznie zostanie członkiem spółdzielni lub ktoś, kto nabydzie odrębną własność i wypełni deklarację członkowską na krócej niż na 7 dni przed walnym zgromadzeniem, w praktyce zostanie pozbawiony możliwości udzielenia pełnomocnictwa. Dotyczy to również sytuacji, gdy u członka Spółdzielni wystąpią nagle i nieprzewidziane okoliczności jak choroba czy polecenie wyjazdu służbowego, o którym członek dowiedział się np. na dwa dni przed zebraniem. Członek nie będzie miał wtedy	<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> Wg nowej propozycji udział w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika trzeba będzie zgłosić do spółdzielni na 3 dni przed planowym terminem obrad tego organu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			możliwości dostarczenia pełnomocnictwa w terminie określonym w projekcie. W tej sytuacji członek nie będzie mógł uczestniczyć w posiedzeniu walnego zgromadzenia nawet przez pełnomocnika, co stanowi naruszenie jego podstawowych praw korporacyjnych, jakim jest możliwość udziału w walnym zgromadzeniu.	
18.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	art. 1 pkt 2 lit. a) projektu ustawy	Niejasna i niewytłumaczona przez projektodawcę zmiana w uzasadnieniu projektu dotyczy sposobu rozpoznawania spraw sądowych dotyczących przeniesienia własności lokalu przez spółdzielnie mieszkaniowe, który ma zostać przekształcony z procesu na postępowanie nieprocesowe. Gdy osoba wnosi sprawę przeciwko spółdzielni o przeniesienie prawa własności lokalu, dochodzi do sporu, który powinien być rozstrzygany w ramach procesu, a nie w postępowaniu cywilnym. Warto również zauważyć, że opóźnienia w podejmowaniu uchwał przez zarządy spółdzielni, które określają przedmiot odrębnej własności lokali, a tym samym realizację wniosków o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność, często wynikają z czynników obiektywnych, niezależnych od samej spółdzielni. Jednym z takich czynników są bezpodstawne odmowy wydawania przez gminy zaświadczeń o samodzielności lokali lub konieczność ich aktualizacji w kontekście zgodności z art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali (ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem, a także zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie). Niestety, często dochodzi do trudnych sytuacji, gdy niemożność zaktualizowania zaświadczenia dla lokali wybudowanych przed wejściem w życie powyższego przepisu sprawia, że spółdzielnia nie jest w stanie podjąć uchwały, co uniemożliwia następnie notarialne wyodrębnienie i przeniesienie własności lokalu. W związku z tym pojawia się potrzeba przeprowadzenia prac adaptacyjnych, jeżeli technicznie jest to możliwe. Warto więc rozważyć wprowadzenie ustawowych wyjątków od stosowania normy zawartej w art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali w odniesieniu do starszych budynków. Kolejną obiektywną przeszkodą dla przyjęcia uchwały, która określa przedmiot odrębnej własności lokalu, jest niejednorodny stan prawny nieruchomości, na przykład sytuacja, gdy jedna z działek jest własnością spółdzielni, a inna pozostaje w użytkowaniu wieczystym. Biorąc pod uwagę wymienione przykłady obiektywnych przeszkód w ustanawianiu odrębnej własności lokali w ustawowym terminie, sprawy sądowe dotyczące przeniesienia własności lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową powinny być rozstrzygane w postępowaniu procesowym.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Projekt precyzuje zakres przypadków, w których postępowanie przekształceniowe przed sądem będzie się toczyło w trybie procesowym (jeżeli spółdzielnia uchyła się jedynie od złożenia oświadczenia woli) oraz przypadków, w których postępowanie będzie się toczyło w trybie nieprocesowym (pozostałe sytuacje).

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			Tylko w takim trybie strony są w stanie najlepiej i bezpośrednio przedstawić swoje argumenty przed sądem.	
19.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	art. 1 pkt 1 projektu ustawy (proponowany art. 8 ³ ust. 1 ¹⁻⁴ usm)	Proponowana nowelizacja zasad udzielania pełnomocnictw do zastępowania członków spółdzielni mieszkaniowych podczas walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowych w praktyce nie doprowadzi do pożądanego przez projektodawcę wyeliminowania efektu nadużywania tej instytucji. Ponadto może pozbawić część spółdzielców możliwości wykonywania ich podstawowych praw korporacyjnych związanych z uczestnictwem w obradach najważniejszego organu spółdzielni mieszkaniowych. Podstawowym celem zmian w instytucji pełnomocnictwa w spółdzielniach mieszkaniowych miałyby ograniczenie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu przez osoby niezwiązane z daną spółdzielnią. Możliwość udzielania pełnomocnictwa do zastępowania podczas walnego zgromadzenia innym członkom tej samej spółdzielni najpełniej doprowadzi do oczekiwanego przez projektodawców skutku. Instytucja pełnomocnictwa do zastępowania podczas walnego zgromadzenia wymaga uszczelnienia, a nie rewolucji. W naszej ocenie wystarczy, aby członek spółdzielni, który udziela pełnomocnictwa, składał je osobiście do spółdzielni oraz po potwierdzeniu swojej tożsamości. Zmiana ta ma ograniczyć wątpliwości, czy pełnomocnictwo zostało rzeczywiście podpisane przez członka spółdzielni, którego dane widnieją na pełnomocnictwie. Obecnie spółdzielnia nie ma żadnej możliwości weryfikacji autentyczności udzielanych pełnomocnictw. Odstępstwo od obowiązku złożenia pełnomocnictwa osobiście w spółdzielni, mogłoby istnieć w przypadku gdy pełnomocnictwo zostałoby sporządzone przed notariuszem lub konsulem Rzeczypospolitej Polskiej. Wartym rozważenia jest wprowadzenie wzoru pełnomocnictwa, który stanowiłby załącznik do statutu, albo był określany w drodze rozporządzenia przez ministra właściwego do spraw mieszkalnictwa. Pozwoliłoby to ograniczyć wątpliwości odnośnie treści pełnomocnictwa niezbędnego do udziału w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika. Spółdzielnie mieszkaniowe wielokrotnie spotykają się z problem, kiedy jej członek udziela pełnomocnictwa ogólnego do reprezentowania we wszelkich sprawach przed spółdzielnią. Powstaje spór, czy takie pełnomocnictwo jest wystarczające do reprezentacji członka przed walnym zgromadzeniem zwłaszcza, że pełnomocnictwo załączane jest do protokołu z walnego zgromadzenia. Jednym z głównych argumentów przytaczanych przez zwolenników ograniczenia kręgu osób, którym członek spółdzielni może udzielić pełnomocnictwa, jest zarzut udzielania tzw. pełnomocnictw in blanco, gdzie	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Dowolność osób, którym udzielano pełnomocnictw i wynikających z tego tytułów nieprawidłowości stanowiło tło postulatów zmian w obszarze pełnomocnictw. Stąd też konieczność ograniczenia katalogu podmiotów uprawnionych do pełnienia roli pełnomocnika członka podczas walnego zgromadzenia. Uwaga nieuwzględniona.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			członek spółdzielni w momencie jego podpisywania nie wskazuje osobiście osoby pełnomocnika, tylko powierza osobie trzeciej, możliwość wpisania osoby, która będzie go zastępować na walnym zgromadzeniu. Nowelizując zasady udzielania pełnomocnictw, warto mieć na względzie m. in. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 26 września 2023 r. w sprawie o sygn. II C 622/20, publ. Legalis nr 3026863, w którym Sąd stwierdził, że „<i>odnośnie do problemu posługiwania się pełnomocnictwami in blanco, w przypadku których spółdzielca-mocodawca zazwyczaj nie zna osoby pełnomocnika reprezentującego go i nie jest w stanie zidentyfikować kierunku wykonywania jego prawa głosu, podnosi się, że koncepcja pełnomocnictwa blankietowego nie jest sprzeczna z koncepcją pełnomocnictwa jako takiego i nie uważa za zasadne wyłączenie możliwości posługiwania się pełnomocnictwem in blanco w stosunkach spółdzielczych.</i>”. Nieliczne kontrowersje związane z posługiwaniem się pełnomocnictwami na walnym zgromadzeniu, nie powinny rzutować na prawidłowe funkcjonowanie zdecydowanej większości walnych zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych. Tym bardziej nie powinny doprowadzić do ograniczenia, a w praktyce nawet faktycznego odebrania niektórym członkom spółdzielni możliwości wykonywania swoich uprawnień korporacyjnych.	
20.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	art. 1 pkt 2 i 3 projektu ustawy	Przyczyny uniemożliwiające ustanowienie prawa odrębnej własności lokali często mają charakter obiektywny i nie wynikają z winy spółdzielni, np. brak zaświadczeń o samodzielności lokali czy niejednorodny stan prawny nieruchomości. Rozstrzyganie tych kwestii powinno odbywać się w trybie procesowym, który umożliwia bezpośrednie wysłuchanie obu stron.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Projekt dopuszcza dwa tryby postępowania przed sądem w ramach sądowego przeniesienia własności. Tryb będzie zależny od przyczyny „bezczynności” spółdzielni.
21.	1. Sosnowieckie Stowarzyszenie Sprawiedliwości Społecznej 2. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców 3. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Przeciwdziałania Patologiom Społecznym „RAZEM”	Art. 1 pkt a) projektu UD193 odnoszący się do art. 8 ³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: (zmieniany ust. 1 ¹)	Szeregowy członek spółdzielni mieszkaniowej nie posiada narzędzi do sprawdzenia czy pełnomocnik jest „osobą bliską, o której mowa w art. 2 ust. 5 ustawy” (o spółdzielniach mieszkaniowych). Nie ma takich narzędzi również walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej, podczas którego pełnomocnictwo ma być użyte, ani inne organy tej spółdzielni (rada nadzorcza i zarząd). Zapis pozostanie martwy, a wszelkie wątpliwości będą musiały być rozstrzygane w sądzie, bo Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie przewiduje, w jaki sposób pełnomocnictwo może być zweryfikowane zanim dojdzie do głosowań na walnym zgromadzeniu. W tym samym zdaniu Ministerstwo dodaje „adwokata lub radcę prawnego”, którzy mogą pełnić funkcję pełnomocnika spółdzielni mieszkaniowej. Nasuwa się wątpliwość: dlaczego faworyzuje się dwa zawody prawnicze, a	<u>Uwaga częściowo uwzględniona.</u> Spółdzielnie, zgodnie z projektem, nie będą uprawnione do weryfikacji oświadczeń składanych przez pełnomocników. W przypadku wątpliwości w zakresie złożonego oświadczenia każdy z członków będzie uprawniony do zgłoszenia tego faktu do organów ściągania. Adwokaci i radcowie prawni są zawodami zaufania publicznego, ustawowo powołanymi do pełnienia roli pełnomocnika zarówno przed instytucjami jak i sądami (art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych i art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze).

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRI
	4. Mazowieckie Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców „Nasz Dom” w Płocku 5.Obywatelskie Stowarzyszenie w Elblągu 6.Stowarzyszenie „Niezależni Na Skarpie”		pomija się inne? Na przykład notariuszy, sędziów, prokuratorów, komorników, itp.? A przede wszystkim - dlaczego MRI faworyzuje jedną grupę zawodową w stosunku do pozostałych grup zawodowych – robotników, urzędników, nauczycieli, itp.? Stanowi to złamanie art. 32 Konstytucji RP, art. 14 Konwencji o ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności oraz art. 20 i art. 21 Karty Praw Podstawowych Unii Europejskiej. W opinii aktywnych spółdzielców radcy prawni i adwokaci zazwyczaj pełnią w spółdzielczości mieszkaniowej funkcje usługowe nie wobec szeregowych członków spółdzielni, ale zarządów i ewentualnie rad nadzorczych i naiwnością byłaby nadzieja, że kolejny członek tej korporacji przeciwstawi się podczas głosowań stanowisku reprezentowanemu przez prawnika obsługującego zarząd spółdzielni, czyli swojemu korporacyjnemu koledze. Poza tym – czy dany prawnik pełniący na walnym zgromadzeniu funkcję pełnomocnika członka spółdzielni mieszkaniowej posiada wiedzę na temat spółdzielczości mieszkaniowej i jest biegły w sprawach tej spółdzielczości? Z naszych obserwacji wynika, że większość adwokatów i radców prawnych nie posiada takiej wiedzy ani doświadczenia, co więcej, nawet nie uczestniczą oni w walnych zgromadzeniach, gdy do takiej spółdzielni należą. Wyjątki od tej reguły są nieliczne. Jedyni prawnicy, którzy posiadają taką wiedzę, to osoby obsługujące prawnie spółdzielnię lub związki rewizyjne spółdzielczości mieszkaniowej czy Krajową Radę Spółdzielczą. Jednym słowem – statystycznie przeciętny adwokat czy radca prawny będzie dużo mniej sprawnym pełnomocnikiem niż aktywny członek danej spółdzielni, który jest zainteresowany dobrym zarządzaniem swoim majątkiem, zarządzanym przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej. Celem ograniczenia udzielania pełnomocnictw są rzekomo „wrogie przejęcia spółdzielni”. Podczas spotkań Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej” słyszeliśmy od prezesów spółdzielni mieszkaniowych oraz od przedstawicieli związków rewizyjnych, że powstało zjawisko rzekomego wrogiego przejmowania spółdzielni rzekomo przez „zorganizowane grupy przestępcze”. Niniejsza propozycja regulacji nie zabezpiecza przed takimi wydarzeniami. Czy prokuratura sporządziła akty oskarżenia przeciwko osobom organizującym takie rzekome „wrogie przejęcia”? Przecież zarządy spółdzielni dysponują danymi pełnomocników oraz danymi osób, które udzieliły pełnomocnictw. Jeżeli Ministerstwo, związki rewizyjne, posłowie czy nawet członkowie organów spółdzielni, otrzymują informację o działaniu "zorganizowanych grup przestępczych", które wyłudziły od członków pełnomocnictwa w celu	Podlegają odpowiedzialności dyscyplinarnej za naruszenia prawa, zasad etyki zawodowej lub godności zawodu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			przejęcia spółdzielni mieszkaniowych, to każdy posiadający taką wiedzę obowiązany jest zgłosić ten fakt organom ścigania. Nie każde przestępstwo zaistniałe w spółdzielczości mieszkaniowej musi skutkować zmianą ustawowych zapisów. Wystarczy egzekwować już istniejące prawo. Kodeks cywilny zawiera Rozdział II Pełnomocnictwo. Żaden z artykułów tego rozdziału dotyczących pełnomocnictw nie zawiera zapisu, że pełnomocnikiem może być tylko osoba bliska mocodawcy a także adwokat lub radca prawny. Wykluczenie członków spółdzielni mieszkaniowych z powszechnie obowiązujących przepisów dotyczących pełnomocnictw jest przepisem dyskryminującym i rodzi przypuszczenie, że powstał w wyniku lobbingu ze strony prezesów spółdzielni mieszkaniowych i „związków rewizyjnych spółdzielczości mieszkaniowej”. Powstaje pytanie: komu może dać pełnomocnictwo osoba samotna, nie posiadająca osób bliskich, w tym wstępnych i zstępnych? Ma płacić za kilka godzin pracy adwokata lub radcy prawnego w roli pełnomocnika na walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej? Czy jej pełnomocnikiem nie może być jej sąsiad, członek tej samej spółdzielni mieszkaniowej?	
22.	1. Sosnowieckie Stowarzyszenie Sprawiedliwości Społecznej 2. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców 3. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Przeciwdziałania Patologiom Społecznym „RAZEM” 4. Mazowieckie Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców „Nasz Dom” w Płocku	Art. 1 pkt b) projektu UD193 odnoszący się do art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: (dodany ust. 1²)	Po pierwsze: o ile dodany do art. 8³ ust. 1² może zastraszyć czy zdyscyplinować pełnomocnika niezwiązanego interesami z zarządem spółdzielni mieszkaniowej, to pełnomocnik reprezentujący w istocie interesy zarządu będzie chroniony przed prawnymi skutkami swojego oświadczenia. Nie ma bowiem w dodanym proponowanym zapisem oświadczeniu wskazania konkretnych skutków prawnych, jakie spotkają pełnomocnika, który złoży fałszywe oświadczenie. Po drugie – jakie kary przewidywane są dla radcy prawnego lub adwokata, który posłuży się sfałszowanym lub wyłudzoną od spółdzielcy pełnomocnictwem na walne zgromadzenie?	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Radca prawny i adwokat nie są zobowiązani składać, stosownie do propozycji projektu, oświadczeń. Oświadczenia składać będą wyłącznie pełnomocnicy - osoby bliskie dla członka spółdzielni. Adwokaci i radcowie prawni są zawodami zaufania publicznego, ustawowo powołanymi do pełnienia roli pełnomocnika zarówno przed instytucjami jak i sądami (art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych i art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze). Adwokaci i radcowie prawni, podobnie jak każda inna osoba, mogą odpowiadać za fałszowanie dokumentów na zasadach ogólnych przewidzianych w kodeksie karnym. Zgodnie z art. 270 kodeksu karnego za fałszerstwo materialne, czyli podrobienie lub przerobienie dokumentu, przewiduje się karę pozbawienia wolności od 3 miesięcy do 5 lat. Dodatkowo, adwokaci i radcowie prawni mogą ponieść konsekwencje dyscyplinarne, takie jak upomnienie, nagana, kara pieniężna, zawieszenie w czynnościach zawodowych na czas od trzech miesięcy do pięciu lat, wydalenie z adwokatury w

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRI
	5. Obywatelskie Stowarzyszenie w Elblągu 6. Stowarzyszenie „Niezaletni Na Skarpie”			przypadku adwokatów i upomnienie, nagana, kara pieniężna, zawieszenie prawa do wykonywania zawodu lub nawet pozbawienie tego prawa w przypadku radców prawnych (art. 81 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze i art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych).
23.	1. Sosnowieckie Stowarzyszenie Sprawiedliwości Społecznej 2. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców 3. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Przeciwdziałania Patologiom Społecznym „RAZEM” 4. Mazowieckie Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców „Nasz Dom” w Płocku 5. Obywatelskie Stowarzyszenie w Elblągu 6. Stowarzyszenie „Niezaletni Na Skarpie”	Art. 1 pkt b) projektu UD193 odnoszący się do art. 8 ³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: (dodany ust. 1 ³)	Dlaczego nie ma klauzul dotyczących proponowanych w roli pełnomocników adwokatów i radców prawnych? Wobec dużego spadku zaufania społecznego wobec zawodów prawniczych dziwi takie nierówne traktowanie obywateli pełniących funkcje pełnomocników.	<u>Uwaga niezasadna.</u> Oświadczenia składane są wyłącznie przez pełnomocników będących osobami bliskimi wobec członka spółdzielni mieszkaniowej. Odpowiedzialności karnej poddawane jest wyłącznie poświadczenie nieprawdy w oświadczeniu. Nie znajduje uzasadnienia uwaga dotycząca nieskładania oświadczeń przez pełnomocników profesjonalnych. Oświadczenia składają wyłącznie pełnomocnicy będący osobami bliskimi członków, gdyż w oświadczeniu potwierdzone są wyłącznie okoliczności związane z pozostawianiem osobą bliską. Adwokaci i radcowie prawni, podobnie jak każda inna osoba, mogą odpowiadać za fałszowanie dokumentów na zasadach ogólnych przewidzianych w kodeksie karnym. Zgodnie z art. 270 kodeksu karnego za fałszerstwo materialne, czyli podrobienie lub przerobienie dokumentu, przewiduje się karę pozbawienia wolności od 3 miesięcy do 5 lat. Dodatkowo, adwokaci i radcowie prawni mogą ponieść konsekwencje dyscyplinarne, takie jak upomnienie, nagana, kara pieniężna, zawieszenie w czynnościach zawodowych na czas od trzech miesięcy do pięciu lat, wydalenie z adwokatury w przypadku adwokatów i upomnienie, nagana, kara pieniężna, zawieszenie prawa do wykonywania zawodu lub nawet pozbawienie tego prawa w przypadku radców prawnych (art. 81 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze i art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych).
24.	1. Sosnowieckie Stowarzyszenie Sprawiedliwości Społecznej	Art. 1 pkt b) projektu UD193 odnoszący się do art. 8 ³ ustawy o	Ten zapis również dyskryminuje pełnomocników ponieważ członek spółdzielni nie musi składać zawiadomienia zarządowi spółdzielni, że będzie uczestniczył w walnym zgromadzeniu. Dlaczego zatem pełnomocnik ma składać pełnomocnictwa z tygodniowym wyprzedzeniem? Nie ma	Ograniczenie katalogu osób mogących pełnić funkcje pełnomocników członków na walne zgromadzenie ma przede wszystkim na celu zapobieżenie wystąpieniu nieprawidłowości przy udzielaniu pełnomocnictw, np. poprzez stosowanie pełnomocnictw in blanco.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
	2. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców 3. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Przeciwdziałania Patologiom Społecznym „RAZEM” 4. Mazowieckie Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców „Nasz Dom” w Płocku 5. Obywatelskie Stowarzyszenie w Elblągu 6. Stowarzyszenie „Niezależni Na Skarpie”	spółdzielniach mieszkaniowych: (dodany ust. 1⁴)	żadnego uzasadnienia – na przykład organizacyjnego. Jeżeli spółdzielnia liczy np. 2 tys. członków, to zarząd spółdzielni musi przygotować lokal, w którym członkowie się pomieszczą na walnym zgromadzeniu, niezależnie od tego, czy przybędą na walne członkowie, czy ich pełnomocnicy. Liczba uczestników nie wzrośnie ponad te 2 tys..	
25.	Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami		Art.1 pkt 1 w art. 8³ pozostawić treść „ pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną może być osoba bliska członka, o której mowa w art. 2 ust. 5” bez dopisku adwokat lub radca prawny, ponieważ adwokat lub radca prawny pełnią inną rolę w walnym zgromadzeniu tzn. zgodnie z art.36 §7 prawa spółdzielczego , które to zapisy odnoszą się do spółdzielni mieszkaniowych: „Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek , nie są uprawnione do zabierania głosu”. Zatem ekspert i pełnomocnik w osobach adwokata i radcy prawnego będą się zacierać co może doprowadzić do chaosu w prowadzeniu obrad i stosownym głosowaniu nad uchwałami. Podkreślenia wymaga fakt, że udział w walnym zgromadzeniu członka jest jego osobistym, organizacyjnym prawem i winien z niego korzystać , gdyż podejmowane są na nim najistotniejsze decyzje dotyczące jego spółdzielni. Tylko w wyjątkowych, losowych sytuacjach powinien on móc skorzystać z	<u>Uwaga niezasadna.</u> Zaproponowane ograniczenie byłoby dyskryminujące osoby samotne lub niemogące wyznaczyć pełnomocnika z grona osób bliskich.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			możliwości zastąpienia go przez osoby bliskie, ale nie przez adwokatów bądź radców prawnych będących pełnomocnikami procesowymi. Adwokaci i radcowie prawni mają możliwość uczestniczenia w walnym zgromadzeniu na innej zasadzie jako udzielający pomocy prawnej eksperci. Daje im tę możliwość zapis art. 36 § 7 Prawa spółdzielczego. Ich rola w obradach jest całkowicie inna, mają służyć członkom spółdzielni radą ale nie za nich głosować. <u>Ten poszerzony o adwokatów i radców prawnych katalog pełnomocników członków spółdzielni na walnym zgromadzeniu członków jest całkowicie chybiony i nie powinien się znaleźć w znowelizowanej ustawie.</u>	
26.	Krajowa Rada Spółdzielcza	Art. 1 pkt 1 lit. a	Zmiana, zgodnie z którą pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną może być osoba bliska członka, o której mowa w art. 2 ust. 5, adwokat lub radca prawny doprowadzi do paraliżu funkcjonowania walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych albowiem: - nie jest obiektywnie możliwe przeprowadzanie walnych zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych, w sytuacji w której miałyby one być przedmiotem dyskusji jak na sali sądowej, walne zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowych to nie rozprawa sądowa; - zorganizowane grupy przestępcze zyskałyby tym samym idealne narzędzie do wprowadzania swoich pełnomocników, których celem byłaby obstrukcja walnych zgromadzeń i przejmowanie prywatnego majątku członków; - obsługa prawna spółdzielni mieszkaniowych to obsługa wszystkich organów i jej zadaniem już teraz jest wsparcie prawne dla samych członków spółdzielni mieszkaniowych, w tym również obecnych podczas walnych zgromadzeń. Niezależnie od powyższego pragniemy zwrócić uwagę, że już teraz zgodnie z przepisem art. 36 § 7 ustawy - Prawo spółdzielcze w zw. z art 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych każdy członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, ale osoby te właśnie w celu przeciwdziałaniu paraliżu i obstrukcji walnych zgromadzeń mają prawo świadczyć swoje doradztwo na bieżąco bezpośrednio członkowi będąc obecnym na tym walnym zgromadzeniu, ale bez prawa zabierania głosu, gdyż w przeciwnym wypadku mogłoby dochodzić do sytuacji jak powyżej przedstawione. Ponadto sam projekt ustawy poprzez zawężenie osób, które mogą być pełnomocnikami na walnych zgromadzeniach w spółdzielniach	Proponowana zmiana ma na celu wyłącznie doprecyzowanie, kto może pełnić rolę pełnomocnika zastępującego członka spółdzielni mieszkaniowej będącego osobą fizyczną podczas walnego zgromadzenia. W projekcie proponuje się, aby osobą mogącą zastąpić nieobecnego członka podczas walnego zgromadzenia 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 z członkiem faktycznie we wspólnym pożyciu. Dopuszcza się możliwość ustanowienia w roli pełnomocnika - adwokata lub radcę prawnego. Obecne przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak i ustawy - Prawo spółdzielcze nie ograniczają udziału, w roli pełnomocnika członka nieobecnego na walnym zgromadzeniu, udziału radcy prawnego czy adwokata. Od woli członka będzie zależeć komu powierzy zastępczy udział w walnym zgromadzeniu: czy osobie bliskiej czy też pełnomocnictwa udzieli pełnomocnikowi zawodowemu. Proponowane rozwiązanie nie stanowi powielenia rozwiązania przewidzianego w art. 36 § 7 u.p.s., zgodnie z którym członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu i udziału w głosowaniu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			mieszkaniowych poza wskazanymi ww. przypadkami, wyłącznie do osób bliskich członka, o których mowa w art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych doprowadzi do wykluczenia m.in. osób samotnych mieszkających w spółdzielniach mieszkaniowych. W świetle projektu np. osoba starsza, która nie ma osób bliskich albo te osoby bliskie nie mieszkają razem z taką osobą albo mieszkają w innym mieście, jest skazana na ustawowe wykluczenie z uczestnictwa w walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej albowiem, nie może ona udzielić pełnomocnictwa osobom bliskim bo ich nie ma, a sama ma trudności np. w poruszaniu się i nie może osobiście udać się na walne zgromadzenie, a nie stać ją na adwokata czy radcę prawnego, a gdyby chciała udzielić pełnomocnictwa swojej sąsiadce musiałaby w świetle projektu ustawy skłamać pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, że np. pozostaje we wspólnym pożyciu ze znajomą sąsiadką. Wadliwe jest także odesłanie do art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. Oznacza to, że w zakresie pojęcia osoby bliskiej występuje niezdefiniowane w ustawie pojęcie, które wg. orzecznictwa sądowego określa m.in. osobę, która pozostaje z inną osobą w takiej relacji faktycznej, w której pomiędzy nimi istnieją jednocześnie więzi duchowe (emocjonalne), fizyczne oraz gospodarcze (wspólne gospodarstwo domowe). Ustalenie istnienia takiej relacji, tj. "pozostawania we wspólnym pożyciu", jest możliwe także wtedy, gdy brak określonego rodzaju więzi jest obiektywnie usprawiedliwiony. Odmienność płci osób pozostających w takiej relacji nie jest warunkiem uznania ich za pozostających we wspólnym pożyciu (tak. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 lutego 2016 r., sygn. akt. I KZP 20/15). Tym samym definicja ta będzie mogła prowadzić do nadużyć i wbrew oczekiwaniu samego Ministerstwa nie doprowadzi do poprawy sytuacji w spółdzielniach mieszkaniowych, ale ją pogorszy. Jedynym obiektywnym kryterium jest w tym wypadku przyjęcie w spółdzielniach mieszkaniowych analogicznego rozwiązania jakie przewiduje art. 36 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika, chyba że statut stanowi inaczej. Z niezrozumiałych przyczyn w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych stosowanie tego przepisu zostało wprost wyłączone na podstawie art. 8³ ust. 1¹. Konieczne jest zatem przyznanie członkom spółdzielni mieszkaniowych zarówno prawa do wyłączenia w statucie instytucji pełnomocnictwa jak i możliwości określenia w statucie zasad	Uwaga nieuwzględniona. Ustalony katalog osób mogących pełnić funkcje pełnomocnika na walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej ma na celu zagwarantowanie należytej ochrony członków przed nadużyciami przy udzielaniu pełnomocnictw.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRI
			w oparciu, o które instytucja pełnomocnictwa mogłaby funkcjonować. To zawsze powinna być indywidualna decyzja członków danej spółdzielni mieszkaniowej czy chcą oni, aby pełnomocnicy funkcjonowali czy też chcą, aby wprowadzić statutowe ograniczenie dla pełnomocników np. tylko w odniesieniu do członków danej spółdzielni mieszkaniowej. Ustawodawca nie może bowiem ingerować w konstytucyjną zasadę samorządności spółdzielczej, dyskryminując ewidentnie sektor spółdzielczości mieszkaniowej względem pozostałych branż spółdzielczych. Zatem to statut spółdzielni powinien kompleksowo rozstrzygać wszelkie kwestie związane z udzielaniem pełnomocnictw. W przypadku gdyby Ministerstwo nie uwzględniło przedstawionych powyżej argumentów i mimo wszystko zdecydowało się na szczegółowe uregulowanie zasad pełnomocnictwa na walnych zgromadzeniach w spółdzielniach mieszkaniowych, wnosimy o ograniczenie katalogu osób bliskich wyłącznie do zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiającej i przysposobionej. Zatem w ustawie powinien znaleźć się zapis, że: „Pełnomocnikiem członka spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu może być zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiającej i przysposobionej” Pominięcie nieostrego pojęcia „osoby, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu” wyeliminuje wątpliwości interpretacyjne oraz ryzyko ewentualnych nadużyć związanych z ustaleniem, czy dana osoba faktycznie pozostaje we wspólnym pożyciu. Zachowanie zamkniętego i klarownego katalogu osób bliskich w znaczącym stopniu zmniejszy również możliwość świadomego paraliżowania obrad walnych zgromadzeń przez osoby trzecie i zorganizowane grupy dążące do przejęcia prywatnego majątku członków spółdzielni. Choć rozwiązanie to nadal ingeruje w konstytucyjną zasadę samorządności spółdzielczej – zwłaszcza jeżeli spółdzielnia chciałaby samodzielnie, w statucie, dopuszczać inny model pełnomocnictw – to jednak będzie ono zdecydowanie bardziej transparentne i możliwe do kontrolowania w praktyce. Nie uniemożliwi też osobom samotnym, posiadającym jakiegokolwiek relacje rodzinne w ww. zakresie, skutecznego uczestnictwa w walnych zgromadzeniach poprzez udzielenie pełnomocnictwa wskazanemu członkowi rodziny. Rozwiązaniem tego problemu zdaniem projektodawców ma być możliwość udzielenia pełnomocnictwa adwokatowi lub radcy prawnemu. Niestety udzielenie takiego pełnomocnictwa stanowić będzie dla członka spółdzielni dodatkowy koszt, zwłaszcza jeśli wynagrodzenie dla profesjonalnego pełnomocnika uzależnione będzie od liczby	Uwaga częściowo uwzględniona. W przypadku pełnomocników - osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z członkiem dodano warunek zameldowania na pobyt stały w lokalu, do którego członkowi przysługuje prawo warunkujące jego członkostwo.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			przepracowanych przez niego godzin. Możliwa, a niekiedy wręcz nieuzasadniona, nadmierna aktywność takiego pełnomocnika, może prowadzić do celowego przedłużania obrad walnego zgromadzenia, a nawet obstrukcji, tylko po to, aby liczba przepracowanych godzin podczas zastępowania członka spółdzielni na zebraniu, była jak największa. Zatem, jeżeli Ministerstwo w dalszym ciągu uważa, że konieczne jest ustawowe określenie kręgu dopuszczalnych pełnomocników, to postulujemy, aby ograniczyło go do wymienionych w ustawie, jasno i czytelnie wskazanych bliskich członka spółdzielni (zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione), bez możliwości poszerzania tego kręgu o osoby pozostające w nieostrych i trudnym do weryfikacji „faktycznym pożyciu”.	
27.	Krajowa Rada Spółdzielcza	Art. 1 pkt 1 lit. b	Projekt ustawy przewiduje, że do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej, że jest dla członka spółdzielni osobą bliską, o której mowa w art. 2 ust. 5. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, a pełnomocnictwo złożone bez oświadczenia pełnomocnika będącego osobą bliską członka jest nieważne. Ponadto członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni mieszkaniowej pełnomocnictwa wraz z oświadczeniem pełnomocnika, o którym mowa w ust. 12, w terminie nie krótszym niż 7 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Proponowana zmiana jest oczywiście wadliwa z następujących przyczyn: - projekt zakłada złożenie oświadczenia wyłącznie przez pełnomocnika, a więc członek spółdzielni mieszkaniowej może zostać w całości pozbawiony informacji na temat tego co oświadczył pełnomocnik w spółdzielni mieszkaniowej. Projekt dopuszcza bowiem sytuację, w której takie oświadczenie złoży pełnomocnik jedynie wobec spółdzielni mieszkaniowej. Projekt nie przewiduje żadnego obowiązku poinformowania członka spółdzielni mieszkaniowej przez pełnomocnika lub przez spółdzielnię jakie oświadczenie pełnomocnik złożył w spółdzielni mieszkaniowej. Projekt dopuszcza więc do wystąpienia sytuacji, w której pełnomocnik członkini albo członka spółdzielni mieszkaniowej pozostających już w związku małżeńskim bez ich wiedzy może np. oświadczyć w spółdzielni mieszkaniowej, że pozostaje z taką członkinią albo członkiem we wspólnym pożyciu;	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Projektem nie zmienia się przepisów mówiących o odczytaniu pełnomocnictw podczas walnego zgromadzenia. Oświadczenie nie są wskazane przez projektodawcę jako dokument, który podlegałby odczytaniu. Do projektu nie zgłosił uwag Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			- przechowywanie takich oświadczeń w spółdzielniach mieszkaniowych obejmujących dane wrażliwe np. w zakresie tego czy pełnomocnik pozostaje we wspólnym pożyciu z członkiem spółdzielni mieszkaniowej pozostawać będzie w oczywistej sprzeczności z unijnym rozporządzeniem RODO. Projekt ustawy nie określa nawet jak długo takie oświadczenia miałyby być przechowywane w spółdzielni mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę, że zgodnie z przepisem art. 8³ ust. 1¹ zd. 4 ustawy o spółdzielni mieszkaniowych lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia, nie jest jasne czy takie oświadczenie również miałyby być przedstawiane wszystkim zgromadzonym na walnym zgromadzeniu. Tak samo nie jest jasne, czy mając na uwadze, że zgodnie z art. 8³ ust. 1¹ zd. 3 ustawy o spółdzielni mieszkaniowych pełnomocnictwo powinno być dołączone do protokołu walnego zgromadzenia czy takie oświadczenie również miałyby być dołączane do protokołu z walnego zgromadzenia i czy dane wrażliwe członków byłyby w takim wypadku dostatecznie chronione; - proponowane w projekcie rozwiązanie, w świetle którego takie oświadczenia miałyby być składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, z uwagi na objęcie definicją osoby bliskiej także osób pozostających we wspólnym pożyciu będzie nie do udowodnienia w zakresie przypisania odpowiedzialności karnej jak za składanie fałszywych zeznań; - proponowanie rozwiązanie oznacza de facto i de iure pozbawienie spółdzielni mieszkaniowych jakichkolwiek narzędzi do weryfikowania czy pełnomocnictwo albo oświadczenie zostały złożone za wiedzą i zgodą członka spółdzielni mieszkaniowej, Powyższe uwagi wskazują na istotne wady proponowanej regulacji. Jednocześnie, gdyby resort nie podzielił stanowiska Krajowej Rady Spółdzielczej i nadal dążył do uregulowania kwestii formy pełnomocnictwa oraz sposobu jego udzielania, wnioskujemy o uwzględnienie alternatywnej propozycji zaprezentowanej przez Krajową Radę Spółdzielczą w trakcie prac Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej. Proponowana przez nas zmiana w art. 83 ust. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przedstawia się następująco: „Członek spółdzielni 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. Członek spółdzielni składa pełnomocnictwo osobiście, chyba że pełnomocnictwo zostało sporządzone przed notariuszem lub konsulem	<u>Uwaga częściowo uwzględniona.</u> W przypadku pełnomocników - osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z członkiem dodano warunek zameldowania na pobyt stały w lokalu, do którego członkowi przysługuje prawo warunkujące jego członkostwo. Uwaga do rozważenia. Uwaga nieuwzględniona. Pełnomocnictwo udzielane jest w zwykłej formie pisemnej pod rygorem nieważności, która powszechnie stosowana w obrocie prawnym. Bezzasadne jest wprowadzenie wzoru w tym jednostkowym przypadku.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			Rzeczypospolitej Polskiej. Spółdzielnia przyjmuje pełnomocnictwo składane osobiście przez członka spółdzielni, po potwierdzeniu jego tożsamości. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Wzór pełnomocnictwa określa statut spółdzielni / minister właściwy do spraw mieszkalnictwa. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.” Celem tej propozycji jest zapewnienie większej pewności obrotu oraz ograniczenie nadużyć w zakresie korzystania z pełnomocnictw w spółdzielniach mieszkaniowych. Istota problemu dotyczy braku możliwości weryfikacji przez spółdzielnię mieszkaniową autentyczności dokumentu pełnomocnictwa, w tym podpisu członka spółdzielni oraz jego faktycznej zgody na udzielenie pełnomocnictwa. Zapropionowana zmiana zakłada, że członek spółdzielni, który udziela pełnomocnictwa, powinien złożyć je osobiście w spółdzielni (za okazaniem dowodu tożsamości), chyba że pełnomocnictwo zostało sporządzone przed notariuszem lub konsulem RP. Rozwiązanie to wychodzi naprzeciw potrzebom osób, które z różnych przyczyn (m.in. przebywania za granicą) nie mogą złożyć pełnomocnictwa osobiście. Dodatkowo postulujemy, aby wzór pełnomocnictwa stanowił załącznik do statutu spółdzielni lub został określony w drodze rozporządzenia przez właściwego ministra. Rozwiązuje to częste wątpliwości co do zakresu pełnomocnictwa i jego treści — szczególnie w przypadkach, gdy członek spółdzielni udziela pełnomocnictwa ogólnego do reprezentowania w różnych sprawach przed spółdzielnią i powstaje pytanie, czy obejmuje ono również udział w walnym zgromadzeniu. Taka zmiana w wystarczającym stopniu zabezpiecza interesy zarówno członków spółdzielni, jak i samej spółdzielni mieszkaniowej, zapewniając jednocześnie jasne zasady udzielania i weryfikowania pełnomocnictw.	
28.	Krajowa Rada Spółdzielcza	art. 1 pkt 2 lit. a)	Niezrozumiała i niewyjaśniona przez pomysłodawców w uzasadnieniu projektu jest zmiana trybu rozpoznania sprawy sądowej o przeniesienie własności lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową z procesu na postępowanie nieprocesowe. Jeżeli osoba występuje przeciwko spółdzielni mieszkaniowej z żądaniem przeniesienia prawa własności lokalu, to występuje spór, który powinien być rozstrzygany w procesie, a nie w postępowaniu sądowym. Należy mieć również na uwadze, że opóźnienia przy podejmowaniu przez zarządy spółdzielni uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali, a co za tym idzie realizacji wniosków o przekształcenie	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zgodnie z przepisem art. 49¹ u.s.m. osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem, który zakłada prowadzenie postępowania sądowego w trybie procesowym. Przewidziany tryb utrudnia bądź i uniemożliwia osobie uprawnionej wyegzekwowanie ustanowienia odrębnej własności lokalu w przypadku, gdy spółdzielnia nie podejmuje czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia odrębnej

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność, często są wynikiem obiektywnych przesłanek, niezależnych od spółdzielni. Jedną z nich są nieuzasadnione odmowy wydawania przez gminy zaświadczeń o samodzielności lokali lub konieczność ich aktualizacji pod względem zgodności z art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali (<i>Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonanym zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonanym zawiadomieniem o zakończeniu budowy.</i>). Niestety częstokroć dochodzi tu do patowych sytuacji, gdyż brak możliwości aktualizacji zaświadczenia wydanego dla lokali wybudowanych przed wejściem w życie ww. przepisu, powoduje, że spółdzielnia nie ma faktycznej możliwości przyjęcia ww. uchwały, a następnie przystąpienia do notarialnego wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu. Stąd wynika też konieczność przeprowadzenia odpowiednich prac adaptacyjnych, jeżeli technicznie w ogóle są one możliwe. Należy więc przede wszystkim rozważyć ustawowe wprowadzenie wyjątków od stosowania normy zawartej w art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali odnośnie starszych budynków. Inną obiektywną przesłanką uniemożliwiającą przyjęcie uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokalu jest niejednorodny stan prawny nieruchomości, kiedy np. jedna z działek stanowi własność spółdzielni, a inna pozostaje w jej użytkowaniu wieczystym. Mając na uwadze powyższe przykładowe i obiektywne przyczyny braku ustanawiania odrębnej własności lokali w ustawowym terminie, sprawy sądowe o przeniesienie własności lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową powinny odbywać się w postępowaniu procesowym. W procesie strony mogą najlepiej i bezpośrednio wyjaśnić sądowi swoje racje.	własności lokalu. Oznacza to, że w postępowaniu prowadzonym w trybie procesowym brak instrumentów, które zapewniałyby ochronę uprawnionego w pewnych określonych sytuacjach. W związku z powstałym problemem zachodzi konieczność uregulowania kwestii sądowej ochrony uprawnień przewidzianych w u.s.m. w sposób uwzględniający swoistość tych przekształceń.
29.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	art. 1 pkt 2 lit. b) projektu ustawy	Projektodawca nie wyjaśnił w uzasadnieniu projektu dlaczego kategoria spraw wskazanych w tym przepisie ma być rozpoznawana procesie, podczas gdy sprawy o przeniesienie własności lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową mają być rozpatrywane w postępowaniu nieprocesowym. Proponowane zróżnicowanie ma charakter dowolny i nieuzasadniony.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zgodnie z przepisem art. 49¹ u.s.m. osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem, który zakłada prowadzenie postępowania sądowego w trybie procesowym. Przewidziany tryb utrudnia bądź i uniemożliwia osobie uprawnionej wyegzekwowanie ustanowienia odrębnej własności lokalu w przypadku, gdy spółdzielnia nie podejmuje czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Oznacza to, że w postępowaniu

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRI
				prowadzonym w trybie procesowym brak instrumentów, które zapewniałyby ochronę uprawnionego w pewnych określonych sytuacjach. W związku z powstałym problemem zachodzi konieczność uregulowania kwestii sądowej ochrony uprawnień przewidzianych w u.s.m. w sposób uwzględniający swoistość tych przekształceń.
30.	Krajowa Rada Spółdzielcza	art. 1 pkt 2 lit. b)	Projektodawca nie wyjaśnił w uzasadnieniu projektu dlaczego kategoria spraw wskazanych w tym przepisie ma być rozpoznawana procesie, podczas gdy sprawy o przeniesienie własności lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową mają być rozpatrywane w postępowaniu nieprocesowym. Proponowane zróżnicowanie ma charakter dowolny i nieuzasadniony	j.w.
31.	Mateusz Otta	Art. 1 pkt 1 lit. a	Nie ujmować w kategorii osób bliskich, uprawnionych do bycia pełnomocnikiem, "osoby, która faktycznie pozostaje we wspólnym pożyciu". Wprowadziłoby to wątpliwości interpretacyjne i jednocześnie otworzyło szczylinę do nadużyć. Nieweryfikowalność i w dużej mierze uznaniowość tego statusu uczyniłaby też fikcyjnym wymagane oświadczenie składane pod odpowiedzialnością karną, w istocie bowiem w postępowaniu można by wykazać co najwyżej nieprawidłowe zdefiniowanie swojej relacji z członkiem spółdzielni, a nie wprowadzenie spółdzielni w błąd. Przywoływana norma ogólna z art. 2 ust. 5 u.s.m. ma obecnie praktyczne zastosowanie jedynie do zagadnień związanych z uzyskaniem uprawnień do lokalu po innej osobie (por. art. 15 ust. 2, art. 48 ust. 1), a zatem do przypadków indywidualnych, w których potwierdzenie spełniania kryterium "bliskości" warunkuje rozstrzygnięcie całej sprawy.	<u>Uwaga częściowo uwzględniona.</u> W przypadku pełnomocników - osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z członkiem dodano warunek zameldowania na pobyt stały w lokalu, do którego członkowi przysługuje prawo warunkujące jego członkostwo.
32.	Mateusz Otta	Art. 1 pkt 1 lit. a	Dookreślić - przynajmniej w uzasadnieniu do projektu - czy uprawnienie ma dotyczyć czynnych adwokatów lub radców prawnych czy wszystkich posiadających owe tytuły zawodowe. Wątpliwości interpretacyjne mogą przysporzyć problemów spółdzielniom, zwłaszcza w przypadkach zaskarżeń uchwał walnego zgromadzenia członków, uzasadnianych nieuprawnionym dopuszczeniem/niedopuszczeniem adwokata lub radcy prawnego niewykonyującego aktualnie zawodu.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Adwokat wpisany na listę adwokatów niewykonyjących zawodu, tak samo radca prawny, nie mają prawa do prowadzenia spraw, reprezentowania klientów ani udzielania porad prawnych w ramach praktyki adwokackiej i radcowskiej co wynika z przepisów dotyczących prawa wykonywania tych zawodów.
33.	Mateusz Otta	Art. 1 pkt 1 lit. a	W dalszej części przywoływanego w zmianie art. 8 ³ ust. 1 ¹ u.s.m., zdanie "Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia" przeformułować w ten sposób, by przewidywało ono wyodrębnienie w trakcie odczytywania pełnomocników - bliskich oraz pełnomocników - adwokatów/radców prawnych. Odczytanie listy pełnomocników spokrewnionych lub spowinowaconych z mocodawcą pełni rolę prewencyjną. Uczestnicy zgromadzenia znający osobiście daną osobę	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> W tym zakresie nie przewiduje się zmian, tak jak jest obecnie, będzie istniał wyłącznie obowiązek odczytania listy pełnomocnictw.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			mogą zgłosić się do spółdzielni lub wprost do organów ścigania w przypadku podejrzenia podania nieprawdziwej informacji odnośnie do statusu osoby bliskiej. Z możliwością taką musi liczyć się każdy mocodawca i pełnomocnik. Jednakże wymieszanie obu kategorii w trakcie lektury uprawnionych zniweluje ten mechanizm samokontrolny społeczności spółdzielczej. Zasadne jest zatem wyszczególnienie odpowiednich informacji w odczytywanej liście lub sporządzanie i odczytywanie dwóch osobnych list.	
34.	Mateusz Otta	Art. 1 pkt 1 lit. b	Po dodawaniu ust. 1 ⁴ dodać kolejny ustęp, dający członkom spółdzielni prawo do przeglądania listy pełnomocnictw w dniach poprzedzających walne zgromadzenie. Ma to na celu wyeliminowanie wszelkiej możliwości przyjęcia pełnomocnictwa po terminie zgłoszeń, a przede wszystkim - rozwanie wśród osób podejrzliwych myśli o ewentualnych działaniach zarządów, które miałyby rzekomo wpływać na przebieg walnych zgromadzeń przez "przymykanie oka" na spóźnione zgłoszenia od jednych osób i bezwzględne egzekwowanie terminu ustawowego wobec innych. W ten sposób członkowie spółdzielni poznawaliby liczbę złożonych pełnomocnictw i porównywali je z liczbą podaną na zgromadzeniu, ponadto mogliby sygnalizować ewentualne podejrzenia odnośnie do prawdziwości danych. Po zakończeniu przyjmowania zgłoszeń spółdzielnia sporządzałaby ich końcową listę i od następnego dnia roboczego byłaby ona udostępniana do wglądu zainteresowanym spółdzielcom, na podobnej zasadzie, jak mają oni np. prawo przeglądać rejestr członków (art. 30 Pr. spółdz.).	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Wystarczającym jest rozwiązanie przewidziane w u.s.m., iż lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad. Jednocześnie zastrzeżenia czy dana osoba może być pełnomocnikiem winny być kierowane do organów ścigania, nie do spółdzielni, na której nie będzie spoczywał obowiązek weryfikacji oświadczeń.
35.	Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie	Art. 1 pkt 1 lit. a i b	Pozytywnie należy ocenić postulat, który zmierza do ograniczenia procedury tzw. handlu pełnomocnictwami, niemniej przedmiotowa regulacja może wywoływać problemy. Projekt przewiduje, że pełnomocnictwo złożone bez oświadczenia pełnomocnika będącego osobą bliską jest nieważne. Powstaje pytanie jak należy traktować pełnomocnictwo w ramach którego oświadczenie to zostanie złożone, niemniej okaże się, że pełnomocnik nie jest osobą bliską. Zgodnie z projektem ustawy podlega on odpowiedzialności karnej, natomiast projekt nie odpowiada jak należy traktować czynności podejmowane przez takiego pełnomocnika. Kwestia ta jest istotna, gdyż w określonych sytuacjach może prowadzić to do braku quorum, a w konsekwencji rozstrzygać o istnieniu bądź nieistnieniu uchwały, bądź może mieć wpływ na ocenę, czy dana uchwała została podjęta czy też nie. Podobnie projekt nie wyjaśnia jak powinni zachować się pracownicy spółdzielni w sytuacji, gdy mają wiedzę, że pełnomocnik nie jest osobą bliską a przedkłada pełnomocnictwo, czy nie powinien zostać dopuszczony do udziału w walnym zgromadzeniu? Projekt przewiduje, że pełnomocnikiem może być adwokat lub radca prawny. W ocenie Porozumienia rozwiązanie to jest nieprawidłowe. Należy zwrócić uwagę, że obecność na walnym zgromadzeniu wielu	Sądowej ocenie będzie podlegała uchwała, która zostanie zaskarżona w związku z ustaleniem, że pełnomocnikiem była osoba nieuprawniona. Pracownik spółdzielni, który poweźmie wątpliwość co do treści złożonego oświadczenia ma obowiązek zawiadomić organy ścigania. Obecne regulacje nie ograniczają w roli pełnomocników radców prawnych czy adwokatów. Nie były dotychczas podnoszone zastrzeżenia, które

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			profesjonalnych pełnomocników może prowadzić do wielogodzinnych dyskusji i sporów, paraliżując funkcjonowanie najwyższego organu spółdzielni. Już obecnie członkowie spółdzielni zgłaszają problemy związane z przeciąganiem się obrad walnego zgromadzenia, które niekiedy trwają wiele godzin. Udział zawodowych prawników, dysponujących dostępem do komentarzy oraz orzecznictwa sądów, będzie prowadził do niekończących się dyskusji, w ramach których z jednej strony zarząd, bądź działy prawne spółdzielni a z drugiej pełnomocnicy członków będą spierać się na walnym zgromadzeniu i dowodzić słuszności stanowisk. Należy podkreślić, że walne zgromadzenie nie jest miejscem na tego typu dyskusje, a wszak każdy członek spółdzielni może uchwałę zaskarżyć do sądu, gdzie jest miejsce na prowadzenie tego typu sporów. Dodać także należy, że kwestia obecności profesjonalnych pełnomocników może rodzić problemy zwłaszcza w mniejszych spółdzielniach, nie dysponujących własnymi działami prawnymi. Z tego względu proponujemy by wykreślić adwokatów lub radców prawnych jako osoby, które mogą być pełnomocnikami na walnym zgromadzeniu, ewentualnie wskazać, że osoby te mogą być pełnomocnikami w przypadku, gdy członek spółdzielni nie ma osób bliskich, które mogłyby być pełnomocnikami. Na uzasadnienie powyższego należy odwołać się do treści art. 36 § 7 ustawy prawo spółdzielcze, który stanowi, że: Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu. Ustawodawca w tym zakresie wyraźnie zwrócił uwagę, że zabieranie głosu przez ekspertów w trakcie obrad walnego zgromadzenia może prowadzić do paraliżu funkcjonowania organu.	wskazywałyby, że udział tej grupy pełnomocników utrudnia czy wydłuża przebieg walnego zgromadzenia spółdzielni.
ART. 2				
36.	Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych	Art. 2 projektu ustawy – w zakresie zmian w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali	Proponujemy w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w art. 22 w ust. 3 po pkt 5a dodanie pkt 5b w brzmieniu: „5b) udzielenie zgody na dysponowanie nieruchomością wspólną na cele budowlane, z wyjątkiem udzielenia takiej zgody na budowę sieci uzbrojenia terenu.”. Uzasadnienie: Zdaniem spółdzielni mieszkaniowych, zmiana art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jaka nastąpiła 09 września 2017 r. – poprzez odesłanie do art. 22 ustawy o własności lokali, ograniczyła zakres sprawowanego przez spółdzielnie mieszkaniowe zarządu jedynie do zarządu zwykłego. W efekcie dla uzyskania zgody na lokalizację (budowę nowych	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Udzielenie zgody na budowę sieci uzbrojenia stanowi na gruncie ustawy o własności lokali ingerencję w prawa majątkowe właścicieli lokali i wymaga ich zgody wyrażonej w uchwale. Do rozważenia pozostaje wprowadzenie w tej mierze szczególnych regulacji na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			lub przebudowę starych sieci, tj. prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane) sieci infrastrukturalnych, niezbędne jest uzyskanie zgody wszystkich właścicieli lokali, którzy są jednocześnie współwłaścicielami gruntu. Powyższy fakt w znaczący sposób utrudnia, a niekiedy nawet uniemożliwia realizację inwestycji liniowych na terenach spółdzielni mieszkaniowych, w szczególności budowę osiedlowych sieci ciepłowniczych, energetycznych, wodno-kanalizacyjnych i przyłączanie budynków do tych sieci, a tym samym realizację programów infrastrukturalnych. Proponowana zmiana ma więc na celu umożliwienie zarządowi spółdzielni mieszkaniowej do udzielenia prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla sieci uzbrojenia terenu w ramach zwykłego zarządu, choćby właściciele wyodrębnionych lokali nie byli członkami spółdzielni. Sieci takie są inwestycjami celu publicznego, ich lokalizacja musi być zgodna z obowiązującym planem miejscowym lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale przede wszystkim służą wszystkim mieszkańcom, więc wydaje się zbędne nadmierne formalizowanie procesu uzyskiwania prawa dysponowania nieruchomością w ich przypadku.	
37.	Stowarzyszenia Spółdzielców SOLIDARNI	art. 2	Jest pilna potrzeba doprowadzenia SM do WSPÓLNOTOWEJ struktury i do takiegoż WSPÓLNOTOWEGO ZARZĄDZANIA – jako WSPÓLNOTA WSPÓLNOT LOKALOWYCH. Obecne zapisy ustawowe w tym względzie sytuują członków i mieszkańców SM jako obywateli dalszej kategorii. Zatem od pierwszego lokalu z odrębną własnością automatyczne powstawanie WSPÓLNOTY w danej nieruchomości – z mocy ustawy. I stąd dalsze konieczne a sensowne regulacje w USM!	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Wykracza poza zakres merytoryczny projektu, gdyż dotyczy kwestii powstania wspólnoty mieszkaniowej w obrębie zasobu spółdzielczego.
38.	Dr hab. Aleksandra Sikorska-Lewandowska, prof. UMK Radca prawny Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu Wydział Prawa i Administracji	art. 2 pkt 3	W mojej ocenie proponowany przepis powinien mieć następujące brzmienie: „Art. 33a. Wspólnota mieszkaniowa zarządza wchodzącym w jej skład garażem wielostanowiskowym stanowiącym przedmiot odrębnej własności. Do uchwał współwłaścicieli stosuje się odpowiednio art. 22 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 23. Do zarządu garażem wielostanowiskowym przez wspólnotę mieszkaniową stosuje się odpowiednio art. 29 ust. 1 oraz art. 30 ust. 1 pkt 1 i 2.	<u>Uwaga uwzględniona z drobnymi korektami redakcyjnymi</u> (utworzenie odrębnych ustępów oraz przeniesienia odwołania do art. 22 ust. 1 do ustępu dotyczącego zarządu garażem).
39.	Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości	art. 2	Zmiana zaproponowana w projekcie, w związku z incydentalnym występowaniem takich przypadków, nie budzi naszych zastrzeżeń.	<u>Brak uwag</u>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
	Mieszkaniowej w Katowicach			
40.	Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych		Do zarządu nim stosuje się odpowiednio art. 21 ust. 1 i 2, art. 22 ust. 1 i 2, art. 29 ust. 1 i 1a oraz art. 30 ust. 1 pkt 1 i 2. W niniejszym przepisie projekt przewiduje odwołanie do art. 22 ust. 1 i 2, który mówi o podejmowaniu uchwał, natomiast brak jest odwołania chociażby do art. 23 ust. 1, który stanowi o tym w jaki sposób uchwały te są podejmowane. Garaż wielostanowiskowy to lokal będący współwłasnością w częściach ułamkowych, natomiast projekt nie precyzuje jaka jest relacja ustawy o własności lokali do ustawy kodeks cywilny (przepisy o współwłasności). W ocenie Związku doprecyzowanie ugruntowanej praktyki zarządzania wyodrębnionym lokalem przez wspólnoty mieszkaniowe należy ocenić pozytywnie, lecz w ocenie Związku przepis ten należy doprecyzować, w szczególności poprzez uszczegółowienie na jakich zasadach podejmowane będą przedmiotowe uchwały dotyczące garażu wielostanowiskowego.	<u>Uwaga częściowo uwzględniona.</u> Zgodnie z propozycją wnioskodawcy przywołany w projekcie został art. 23 uwl. Natomiast brak odwołania do przepisów Kodeksu cywilnego związany jest z faktem, iż regulacja ta ma w odniesieniu do zarządu garażem charakter kompletny. Przepisy kc o współwłasności są wyłączone przez przywołane w noweli przepisy uwl.
41.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	art. 2 pkt 1 i 2 projektu ustawy	Zmianę należy ocenić pozytywnie. Umożliwienie wspólnotom mieszkaniowym, które są ułomnymi osobami prawnym nabycia nieruchomości przyległych było rozwiązaniem, które doprowadziło się do wielu problemów prawnych. Proponowana zmiana wskazuje prawidłowo, że nabycie następuje na rzecz właścicieli lokali, którzy powinni być jedynymi podmiotami, na rzecz których następuje nabycie.	Brak uwag.
42.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	art. 2 pkt 3 projektu ustawy	W pierwszej kolejności warto zwrócić uwagę, że użycie pojęcia „zarządza” w kontekście wspólnoty mieszkaniowej może prowadzić do nieporozumień terminologicznych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W ustawie tym termin odnosi się do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości wspólnej. Jeśli chodzi o nową zasadę wprowadzoną przez art. 33a ustawy o własności lokali, wspólnota mieszkaniowa, reprezentowana przez zarząd lub zarządcę, będzie odpowiedzialna za sprawy związane z lokalem garażowym, w tym prowadzenie ewidencji kosztów i dokumentacji technicznej, dokonywanie rozliczeń na rachunku bankowym oraz składanie współwłaścicielom sprawozdań z działalności, w tym części finansowej. Współwłaściciele garażu będą mieć prawo do podejmowania decyzji wykraczających poza zwykły zarząd (np. uchwały dotyczące wysokości zaliczki na utrzymanie, remontu czy inwestycji). Takie rozwiązanie zapewni właściwy zarząd garażem, w tym jego odpowiedni stan techniczny i użytkowy. Proponowaną zmianę należy ocenić pozytywnie, jednak z uwzględnieniem, że przepisy ustawy o własności lokali odnoszą się także do budynków stanowiących współwłasność spółdzielni mieszkaniowej. Garaże w takich budynkach zwykle zostały wybudowane ze środków spółdzielni. Osoby	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Pojęcie „zarządzania” dotyczy czynności zdefiniowanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 184a-190a) i stosowane jest na gruncie szeroko pojętego prawa mieszkaniowego zamiennie z pojęciami „sprawowania zarządu” oraz „gospodarowania”. Projektowany przepis dotyczy wyłącznie budynków wspólnot mieszkaniowych - także tych, w których spółdzielnia jest jednym z członków. Kwestia „wyłącznej własności i majątku wszystkich członków spółdzielni „nie ma tutaj zatem żadnego znaczenia, gdyż regulacja odnosi się wyłącznie do aspektu zarządzania przez wspólnotę garażem stanowiącym wyodrębniony lokal. Do rozważenia pozostaje wprowadzenie na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych szczególnych regulacji dotyczących wyodrębnionych garaży znajdujących się w budynkach w zasobie spółdzielczym.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			posiadające prawa do lokali (spółdzielcze lub odrębnej własności) wносиły wkłady na budowę tych lokali, jednak nie obejmowały one budowy lokali garażowych. Zatem samodzielny lokal garażowy stanowi wyłączną własność i majątek wszystkich członków spółdzielni. W związku z tym, przy opracowywaniu przepisu art. 33a ustawy o własności lokali, należy uwzględnić zasady konstytucyjne chroniące własność, w tym własność członków spółdzielni, a co za tym idzie wyłączyć stosowanie nowego art. 33a do budynków znajdujących się w zasobach spółdzielni.	
43.	Krajowa Rada Spółdzielcza	art. 2 pkt 3	W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że użycie określenia „zarządza” w odniesieniu do wspólnoty mieszkaniowej wprowadza zamęt terminologiczny w ustawie z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. Określenie to bowiem jest stosowane w w/w ustawie w odniesieniu do zarządu wspólnoty mieszkaniowej albo zarządcy nieruchomością wspólną. Jeśli chodzi o samą zasadę wprowadzaną za pośrednictwem nowego art. 33a ustawy o własności lokali, wspólnota mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd/zarządcę będzie kierować sprawami lokalu garażowego, prowadzić ewidencję kosztów oraz dokumentację techniczną, dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy oraz składać współwłaścicielom sprawozdanie ze swej działalności wraz z częścią finansową. Dla współwłaścicieli garażu ma być zastrzeżone 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 należytym stanie technicznym i użytkowym. Proponowaną zmianę należy ocenić pozytywnie, z tym zastrzeżeniem, że przepisy <i>ustawy o własności lokali</i> stosuje się również odpowiednio do budynków stanowiących współwłasność spółdzielni mieszkaniowej. Zdarzało się, że garaże znajdujące się w takich budynkach były budowane ze środków własnych spółdzielni. Osoby posiadające prawa do lokali (spółdzielcze lub odrębną własność) wносили wkłady związane z budową lokali. Tym samym z ich wkładów nie finansowano budowy lokalu garażowego. W związku z powyższym samodzielny i wyodrębniony lokal garażu wielostanowiskowego stanowi wyłączną własność majątek wszystkich członków spółdzielni. Stąd też, projektując przepis art. 33a ustawy o własności lokali, należy mieć na uwadze konieczność wprowadzenia wyjątków od stosowania normy zawartej w art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali odnośnie garaży wielostanowiskowych znajdujących się w budynkach spółdzielni mieszkaniowych oraz lokali użytkowanych w ramach spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu i spółdzielczych własnościowych praw do lokalu. Wprowadzenie takich	<u>Uwagi nieuwzględnione.</u> Pojęcie „zarządzania” dotyczy czynności zdefiniowanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 184a-190a) i stosowane jest na gruncie szeroko pojętego prawa mieszkaniowego zamiennie z pojęciami „sprawowania zarządu” oraz „gospodarowania”. Projekt dotyczy wyłącznie budynków wspólnot mieszkaniowych, także tych, w których spółdzielnia jest jednym z członków. Do rozważenia pozostaje wprowadzenie na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych szczególnych regulacji dotyczących wyodrębnionych garaży znajdujących się w budynkach w zasobie spółdzielczym.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			wyjątków znacznie poszerzy możliwość przekształcenia w odrębne prawo własności lokali użytkowanych na postawie spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do lokalu (prawa te wynikają wprost z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) z poszanowaniem konstytucyjnych zasad chroniących własność, w tym własność wszystkich członków spółdzielni. W związku z obowiązującą treścią art. 2 ust. 1a ustawy o własności, niestety częstokroć dochodzi do patowych sytuacji, gdyż brak możliwości wydania (w zakresie garaży wielostanowiskowych) lub aktualizacji zaświadczenia wydanego dla lokali wybudowanych przed wejściem w życie ww. przepisu, powoduje, że spółdzielnia nie ma faktycznej możliwości przyjęcia uchwały o odrębności lokali, a następnie przystąpienia do notarialnego wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu. Stąd wynika też konieczność przeprowadzania odpowiednich prac adaptacyjnych, a w wielu przypadkach technicznie nie są one możliwe. W związku z powyższym w celu kompleksowego uregulowania zarządzania garażami wielostanowiskowymi w budynkach deweloperskich i stanowiących współwłasność spółdzielni mieszkaniowych Krajowa Rada Spółdzielcza proponuje art. 2 pkt 3 ustawy nowelizującej w następującym brzmieniu: „3) po art. 33 dodaje się art. 33a w brzmieniu: „Art. 33a. Z zastrzeżeniem art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wspólnota mieszkaniowa zarządza wchodzącym w jej skład garażem wielostanowiskowym stanowiącym przedmiot odrębnej własności. Do zarządu nim stosuje się odpowiednio art. 21 ust. 1 i 2, art. 22 ust. 1 i 2, art. 29 ust. 1 i 1a oraz art. 30 ust. 1 pkt 1 i 2.”. oraz dodanie do art. 2 ustawy nowelizującej pkt. 4 o następującym brzmieniu: „4) art. 2 ust. 1b ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali otrzymuje brzmienie: 1b. Przepisu ust. 1a nie stosuje się do budynków istniejących przed dniem 1 stycznia 1995 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą oraz garaży wielostanowiskowych	
44.	Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie	Art. 2 pkt 3	Do zarządu nim stosuje się odpowiednio art. 21 ust. 1 i 2, art. 22 ust. 1 i 2, art. 29 ust. 1 i 1a oraz art. 30 ust. 1 pkt 1 i 2. W niniejszym przepisie projekt przewiduje odwołanie do art. 22 ust. 1 i 2, który mówi o podejmowaniu uchwał, natomiast brak jest odwołania chociażby do art. 23 ust. 1, który stanowi o tym w jaki sposób uchwały te są podejmowane. Garaż wielostanowiskowy to lokal będący współwłasnością w częściach	<u>Uwaga częściowo uwzględniona.</u> Zgodnie z propozycją wnioskodawcy przywołany w projekcie został art. 23 uwl. Natomiast brak odwołania do przepisów Kodeksu cywilnego związany jest z faktem, iż regulacja ta ma w odniesieniu do zarządu garażem charakter kompletny.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			ułamkowych, natomiast projekt nie precyzuje jaka jest relacja ustawy o własności lokali do ustawy kodeks cywilny (przepisy o współwłasności). W ocenie związku doprecyzowanie ugruntowanej praktyki zarządzania wyodrębnionym lokalem przez wspólnoty mieszkaniowe należy ocenić pozytywnie, lecz w ocenie Związku przepis ten należy doprecyzować, w szczególności poprzez uszczegółowienie na jakich zasadach podejmowane będą przedmiotowe uchwały dotyczące garażu wielostanowiskowego.	Przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności są wyłączone przez przywołane w projekcie przepisy uwl.
ART. 3				
45.	Stowarzyszenia Spółdzielców SOLIDARNI	ART. 3	W art. 3 projektu nareszcie choć okropnie spóźniona próba zajęcia się dziwacznymi zapisami tzw. COVIDowych cudniek. One od początku były dowolnie rozmaicie pojmowane przez ważne urzędy państwowe, a tym bardziej rozmaicie samowolnie dowolnie przez organy SM! W tym zakresie narosło wiele patologicznych sytuacji w ramach swoistej twórczości, w tym z umyślnym utracaniem ustawowych praw członków SM! MRiT łatwo przechodzi sobie nad tym do porządku dziennego, chociaż kategoryczna korygująca reakcja powinna być dawno temu, także wskutek wielu skarg członkowskich i publikacji.	<u>Uwaga pozytywna</u>
46.	Urszula Wasilewska Razem dla Targówka		Art. 3 /Proponujemy aby art. 15 zzzr spec ustawy Covidowej wycofać całkowicie z obrotu gospodarczego, a nie modyfikować jego zapisy	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> W obszarze zainteresowania projektodawcy znajdują się wyłącznie oddziaływanie przedmiotowej regulacji na działalność spółdzielni mieszkaniowych.
47.	Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych		Zmiana dotyczy art. 15 zzzr ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Po zniesieniu epidemii oraz stanu zagrożenia epidemicznego niektóre spółdzielnie nadal organizują głosowania na piśmie nad uchwałami walnego zgromadzenia w trybie art. 15 zzzr specustawy covidowej zamiast zwołać walne zgromadzenie w formie stacjonarnej, co godzi w prawa członków do osobistego udziału w zebraniu i nie pozwala realizować przyznanych im ustawowo praw. Posiedzenie w formie stacjonarnej umożliwia dyskusję i głosowanie nad uchwałami bezpośrednio. Zasadne jest więc wyłączenie stosowania art. 15 zzzr specustawy w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych. Zwłaszcza, że przepis ten został wprowadzony ze względu na pandemię i obecnie nie ma żadnego uzasadnienia aby go kontynuować.	<u>Uwaga pozytywna.</u>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
48.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	art. 3 i 5 projektu ustawy	Należy zgodzić się z poglądem, że choć przepis art. 15zzzr ustawy „covidowej” wciąż obowiązuje, jego stosowanie nie może mieć charakteru bezterminowego. Wynika to z faktu, że znajduje się on w ustawie o charakterze tymczasowym, mającej regulować określone kwestie tylko na czas trwania sytuacji nadzwyczajnej, jaką była pandemia. Dlatego zdalne posiedzenia walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej oraz podejmowanie uchwał w trybie pisemnym są niezgodne z art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nie zapewniają członkom spółdzielni pełnego korzystania z praw przysługujących im z tytułu przynależności do spółdzielni. Brak jest podstaw prawnych, które uzasadniałyby przyjęcie tezy, że art. 15zzzr stanowi lex specialis w odniesieniu do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w obecnej sytuacji popandemicznej. Celowościowa wykładnia tego przepisu oraz jego tymczasowy charakter wykluczają jego stosowanie poza okresem stanu zagrożenia epidemicznego lub epidemii COVID-19, wprowadzonymi w latach 2020-2023. Po zakończeniu pandemii, stosowanie art. 15zzzr przez spółdzielnie mieszkaniowe narusza prawo członków do osobistego udziału w walnym zgromadzeniu. Podzielamy pogląd, że od dnia zniesienia stanu zagrożenia epidemicznego, tj. od 1 lipca 2023 r., uchwały podejmowane przez walne zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowych w trybie pisemnym nie powinny mieć miejsca. Stosowanie tego trybu w tym kontekście należy uznać za naruszenie obowiązujących przepisów prawa (art. 36 § 13 ustawy Prawo spółdzielcze i art. 15zzzr ustawy „covidowej”), nadużycie prawa lub naruszenie zasad współżycia społecznego. Wyłączenie możliwości przeprowadzania zdalnych walnych zgromadzeń po zakończeniu stanu zagrożenia epidemicznego należy ocenić pozytywnie, ponieważ zasadą powinno być przeprowadzanie walnego zgromadzenia z fizycznym udziałem członków spółdzielni. Warto jednak zauważyć, że zobowiązanie spółdzielni, które przeprowadziły walne zgromadzenie w trybie zdalnym po 1 stycznia 2025 r., może być uznane za nadmiarowe, szczególnie biorąc pod uwagę, że możliwość zdalnego głosowania wynika z niedopatrzenia ustawodawcy. Należy podkreślić, że dopóki art. 15zzzr ustawy „covidowej” nie zostanie formalnie uchylony, uchwały podjęte w trybie zdalnym lub pisemnym są ważne, chyba, że zostaną podważone przed sądem. Jeśli uchwały te zostaną podjęte zgodnie z art. 15zzzr przed wejściem w życie nowej ustawy, zwoływanie walnego zgromadzenia w trybie stacjonarnym w tym samym roku może okazać się niepotrzebne, biorąc pod uwagę, że wszystkie sprawy objęte porządkiem obrad zostaną już rozstrzygnięte.	<u>Uwaga pozytywna.</u> <u>Uwaga uwzględniona.</u>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
49.	1. Sosnowieckie Stowarzyszenie Sprawiedliwości Społecznej 2. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców 3. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Przeciwdziałania Patologiom Społecznym „RAZEM” 4. Mazowieckie Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców „Nasz Dom” w Płocku 5. Obywatelskie Stowarzyszenie w Elblągu 6. Stowarzyszenie „Niezależni Na Skarpie”	Art. 3 dotyczący art. 15zzr „ustawy covidowej” chroniący interesy zarządów spółdzielni mieszkaniowych i łamiący prawa członków tych spółdzielni	Projekt na pozór drobnej zmiany „ustawy covidowej” nasuwa przypuszczenie, że przepis ten ma usankcjonować tzw. „głosowanie karteczkowe”, czyli wrzucanie do urn lub przekazywane drogą elektroniczną głosy za lub przeciw projektowi uchwały walnego zgromadzenia członków, co miało miejsce w niektórych spółdzielniach mieszkaniowych podczas epidemii covid-19. Czyli usankcjonować nadużycia dokonane przez zarządy i rady nadzorcze na niekorzyść członków spółdzielni mieszkaniowych. Jest to propozycja kolejnego przepisu wygodnego dla lobby prezesów spółdzielni mieszkaniowych. Nie można tego zaakceptować. Walne zgromadzenie polega na debacie nad projektami uchwał, w tym nad projektami uchwał dotyczących sprawozdań zarządu, sprawozdań finansowych czy udzielenia lub nieudzielenia absolutorium członkom zarządu. Dopisanie spółdzielni mieszkaniowych do przepisów ustawy covidowej w momencie, kiedy stan epidemii został odwołany, jest próbą wprowadzenia tylnymi drzwiami przepisu sankcjonującego przeszłe nadużycia zarządów spółdzielni mieszkaniowych, oraz stwarza możliwość stosowania podobnych nadużyć w przyszłości. Co więcej, art. 4 ustawy zmieniającej ma wymusić na sądach, przed którymi nadal toczą się postępowania w sprawie tzw. „walnych karteczkowych”, wydawanie wyroków na korzyść zarządów spółdzielni mieszkaniowych, w których pod pretekstem epidemii covid-19 pozbawiono członków udziału w stacjonarnych walnych zgromadzeniach.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> W uzasadnieniu projektu wskazano cel wprowadzenia proponowanego rozwiązania.
50.	Krajowa Rada Spółdzielcza	Art. 3	Art. 15 zzzr ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (tzw. ustawa covidowa) stanowi, że oświadczenie woli członka organu osoby prawnej innej niż Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego może zostać złożone w formie dokumentowej, a posiedzenia organów osób prawnych mogą odbywać się z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej bez konieczności jednoczesnej obecności członków tych organów. Przepis ten dotyczy wszystkich osób prawnych, w tym spółdzielni mieszkaniowych. Przepis ten stanowi ważną podstawę prawną dla zdalnego podejmowania decyzji w organach spółdzielni, w tym spółdzielni mieszkaniowych. Co istotne, art. 15 zzzr wyraźnie wskazuje, że "do skuteczności takiego	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> W uzasadnieniu projektu wskazano cel wprowadzenia proponowanego rozwiązania.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			oświadczenia nie jest wymagane wypełnienie formularza udostępnionego w systemie teleinformatycznym, opatrzenie kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym, bez względu na odmienne zastrzeżenie ustawy lub czynności prawnej." Art. 15 zzzr jest regulacją powodującą: 1. Ułatwienie funkcjonowania - Przepis umożliwia sprawne działanie organów spółdzielni mieszkaniowych w warunkach ograniczeń związanych z pandemią, pozwalając na podejmowanie uchwał i składanie oświadczeń bez konieczności organizowania zebrań stacjonarnych. 2. Obniżenie kosztów - Możliwość podejmowania uchwał na piśmie znacząco obniża koszty funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, co jest korzystne dla wszystkich członków. 3. Zwiększenie dostępności - Umożliwienie udział w głosowaniach większej ilości osób, czym zwiększa dostępność i prowadzi do większego zaangażowania członków spółdzielni. 4. Ciągłość decyzyjna - Regulacja zapewnia ciągłość podejmowania decyzji w organach spółdzielni mieszkaniowych, co jest szczególnie istotne w sytuacjach wymagających szybkiego działania. Krajowa Rada Spółdzielcza stoi na stanowisku, że planowane wyłączenie stosowania art. 15 zzzr wyłącznie w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych stanowi nieuzasadnioną dyskryminację jednego sektora spółdzielczości względem innych. Takie rozwiązanie narusza zasadę równości wobec prawa i nie znajduje merytorycznego uzasadnienia. KRS wyraża sprzeciw wobec takiego selektywnego podejścia i proponuje, aby: 1. Albo całkowicie wykreślić art. 15 zzzr z ustawy covidowej, jeśli ustawodawca uzna, że przepis ten nie jest już potrzebny w obecnej sytuacji epidemiologicznej (rozwiązanie równo traktujące wszystkie osoby prawne); 2. Albo wyraźnie określić epizodyczny charakter tego przepisu z jednoznacznym wskazaniem terminu jego obowiązywania dla wszystkich osób prawnych, w tym wszystkich rodzajów spółdzielni. Wyłączenie stosowania art. 15 zzzr wyłącznie w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych, przy pozostawieniu tej możliwości dla innych rodzajów spółdzielni (spółdzielnie pracy, spółdzielnie rolnicze, banki spółdzielcze itd.) oraz innych osób prawnych, stanowi nieuzasadnioną i arbitralną dyskryminację, która:	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			1. Narusza konstytucyjną zasadę równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP); 2. Nie znajduje uzasadnienia w szczególnym charakterze spółdzielni mieszkaniowych; 3. Stawia członków spółdzielni mieszkaniowych w gorszej sytuacji prawnej niż członków innych spółdzielni; 4. Może prowadzić do paraliżu decyzyjnego w spółdzielniach mieszkaniowych, zwłaszcza w przypadku nawrotu zagrożenia epidemicznego. Krajowa Rada Spółdzielcza apeluje o równe traktowanie wszystkich podmiotów spółdzielczych i wzywa do odstąpienia od planów selektywnego wyłączenia stosowania art. 15 zzzr ustawy covidowej wyłącznie wobec spółdzielni mieszkaniowych. Rekomendujemy albo całkowite wykreślenie tego przepisu z ustawy, albo jednoznaczne określenie jego epizodycznego charakteru dla wszystkich osób prawnych. Takie rozwiązanie będzie zgodne z konstytucyjną zasadą równości i zapewni spójność systemu prawnego.	
ART. 4				
51.	ZRSMRP	Art. 4	W projekcie błędnie również wskazano, że do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą albowiem jeżeli np. w spółdzielni mieszkaniowej toczyłby się spór sądowy w zakresie dotyczącym instytucji pełnomocnictwa to do takiej sprawy sądowej w świetle projektu ustawy należałoby stosować nowe nieobowiązujące wcześniej przepisy prawa materialnego, co stanowi oczywiste naruszenie konstytucyjnej zasady, zgodnie z którą prawo nie może działać wstecz (lex retro non agit).	<u>Uwaga do uwzględnienia.</u>
52.	Urszula Wasilewska Razem dla Targówka	Art. 4	Art. 4 wymaga doprecyzowania do jakich spraw sądowych stosuje się przepisy, art. 1 obejmuje zmianę w art. 8(3), art. 49, bez odpowiedniego doprecyzowania wprowadza chaos	<u>Uwaga do uwzględnienia.</u>
53.	1. Sosnowieckie Stowarzyszenie Sprawiedliwości Społecznej	Art. 4 dotyczący ustawy covidowej chroniący interesy zarządów spółdzielni mieszkaniowych i łamiący prawa	<u>Patrz: powyższe uwagi do art. 3.</u> Art. 4 sankcjonuje niezgodne z prawem głosowania nad projektami uchwał bez zwoływania walnych zgromadzeń.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
	2. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców 3. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Przeciwdziałania Patologiom Społecznym „RAZEM” 4. Mazowieckie Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców „Nasz Dom” w Płocku 5. Obywatelskie Stowarzyszenie w Elblągu 6. Stowarzyszenie „Niezależni Na Skarpie”	członków tych spółdzielni		
54.	Krajowa Rada Spółdzielcza	Art. 4	W projekcie błędnie również wskazano, że do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą albowiem jeżeli np. w spółdzielni mieszkaniowej toczyłby się spór sądowy w zakresie dotyczącym instytucji pełnomocnictwa to do takiej sprawy sądowej w świetle projektu ustawy należałoby stosować nowe nieobowiązujące wcześniej przepisy prawa materialnego, co stanowi oczywiste naruszenie konstytucyjnej zasady, zgodnie z którą prawo nie może działać wstecz (lex retro non agit).	<u>Uwaga do uwzględnienia.</u>
55.	Mateusz Otta	Art. 4	Sformułowanie "w art. 1" zmienić na "w art. 1 pkt. 2-3". Objęcie analizowanym przepisem całego art. 1 zmiany spowodowałoby, że w przypadku ewentualnie toczących się spraw sądowych mających jakikolwiek związek z kwestionowaniem przez skarżącego prawidłowości procesu przyjmowania pełnomocnictw do udziału w walnym zgromadzeniu, doszłoby do unieważnienia <i>post factum</i> pełnomocnictw udzielonych pełnomocnikom niespełniającym nowych kryteriów. Uzasadnienie do projektu (s. 9) pozwala stwierdzić, że nie to jest intencją projektodawcy.	<u>Uwaga do uwzględnienia.</u>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
DO ART. 5				
56.	Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach	Art. 5 ust.2	Przepis wydaje się niecelowy. Jeśli spółdzielnia mieszkaniowa przeprowadzi głosowanie na piśmie w trybie art. 15 zzzr ustawy z dn. 2 marca 2020 r., to obligatoryjne zwoływanie i przeprowadzanie walnego zgromadzenia do końca tego samego roku kalendarzowego w trybie art. 8 ³ uosm, wobec braku merytorycznych tematów, które mogą być przedmiotem obrad walnego zgromadzenia, jest nieuzasadnione.	<u>Uwaga uwzględniona.</u>
57.	ZRSMRP	Art. 5 ust. 2	Całkowicie niezrozumiałe jaki sens miałyby mieć wprowadzenie rozwiązania, zgodnie z którym spółdzielnie mieszkaniowe, które od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przeprowadziły głosowania nad uchwałami walnego zgromadzenia w trybie art. 15zzzr ustawy, o której mowa w art. 3 niniejszej ustawy, do dnia 31 grudnia 2025 r. miałyby zwołać walne zgromadzenie w trybie art. 8 ³ ustawy zmienianej w art. 1. Jeżeli wolą projektodawcy jest odejście od stosowania ww. art. 15zzzr w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych i jednocześnie potwierdza on w projekcie, że przepis ten ma obecnie zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych to wprowadzanie dodatkowego obowiązku zwołania w takim wypadku walnego zgromadzenia należy uznać za nadmiarowe i mogące jedynie narazić członków spółdzielni mieszkaniowej na dodatkowe koszty z tym związane, w sytuacji w której same przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidują już obecnie możliwość wystąpienia w każdym czasie przez członków z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia (vide: art. 8 ³ ust. 3-5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).	<u>Uwaga uwzględniona.</u>
58.	Urszula Wasilewska Razem dla Targówka		Art. 5 ust 1. Przepis legalizuje walne zgromadzenia zwołane na podstawie przepisów covidowych w roku 2025 czyli w formule pisemnej czyli bez żadnego trybu i bez określenia procedur obradowania. Zarządy spółdzielni nie będą zastanawiały się nad istotą zagadnienia, tylko zwołają na piśmie walne do dnia 30.06.2025 r. i będzie ono ważne dla członków spółdzielni. / Proponujemy zapis aby walne zgromadzenia zwołane w trybie art. 15 zzzr zwołane w formule pisemnej do 30.06.2025 r uznać za nieważne.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>
59.	Urszula Wasilewska Razem dla Targówka		Art. 5 ust 2. legalizuje podobnie jak ust 1 uchwały podejmowane w formule pisemnej na walnym zgromadzeniu, które wchodzi w życie w dniu podjęcia uchwały. Ponowne zwołanie walnego zgromadzenia z innym porządkiem obrad będzie zebraniem na, którym podejmowane zostaną kwestie zupełnie nieistotne dla mieszkańców np. czy na trawniku należącym do spółdzielni zasiać trawę czy posadzić kwiatki. Ponadto w ust 2 jest wyraźnie ograniczony do 31.12.2025 r i nie przewidziana jest kontynuacja walnych zgromadzeń w formule stacjonarnej po 2025 r. Krótki horyzont czasowy i brak informacji co się stanie po 1.01.2026 r. /	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Proponowane regulacje przewidują uchylenie podstawy do zwołania przez spółdzielnie mieszkaniowe walnych zgromadzeń w trybie art. 15zzzr. W przypadku uchwalenia tej regulacji, spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązane będą wyłącznie do zwoływania walnych zgromadzeń w oparciu o art. 8 ³ u.s.m.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
60.	1. Sosnowieckie Stowarzyszenie Sprawiedliwości Społecznej 2. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców 3. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Przeciwdziałania Patologiom Społecznym „RAZEM” 4. Mazowieckie Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców „Nasz Dom” w Płocku 5. Obywatelskie Stowarzyszenie w Elblągu 6. Stowarzyszenie „Niezależni Na Skarpie”	Art. 5. ust. 1 i 2	proponujemy wykreślić ten punkt i wyraźnie określić że zarządy spółdzielni zwołują i przeprowadzają walne zgromadzenie w trybie art. 8(3) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. <u>Patrz: powyższe uwagi do art. 3 i 4.</u> ust. 1. Ministerstwo Rozwoju i Technologii projektuje przepisy, które są wygodne dla zarządów spółdzielni mieszkaniowych, zamiast skutecznie interweniować we współpracy np. z Krajową Radą Spółdzielczą wobec przypadków takich spółdzielni, które nadal organizują „walne karteczkowe”, zamiast prawidłowego walnego. A gdzie projekt takich kar dla łamiących prawo zarządów spółdzielni, które skutecznie odstraszą te zarządy przed łamaniem prawa i odciążą sądy? Obecne kary, orzekane na podstawie kodeksu wykroczeń, są nic nie znaczące dla łamiących prawo członków zarządu. Opłaca im się płacić po kilkaset złotych, które wobec wynagrodzeń członków zarządów spółdzielni mieszkaniowych są śmiesznie niskie. Proponujemy wprowadzić do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych brzmienie dawnego art. 267a ustawy prawo spółdzielcze opartego o kodeks karny. Tylko taki przepis daje możliwość skutecznego zabezpieczenia interesów członków spółdzielni mieszkaniowych. Nie proponujemy przywrócenia tego przepisu do ustawy prawo spółdzielcze, <u>ponieważ nasza działalność, wiedza i doświadczenie dotyczy tylko spółdzielczości mieszkaniowej.</u> ust. 2. Nowelizacja zaproponowana w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych jest zasłoną dymną wobec szeregowych spółdzielców, których interesy były łamane nieprawidłowym zwoływaniem walnych zgromadzeń członków podczas epidemii covid-19.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Obecny art. 58 ustawy Prawo spółdzielcze przewiduje, członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
61.	Krajowa Rada Spółdzielcza	Art. 5 ust. 2	Całkowicie niezrozumiałe jaki sens miałyby mieć wprowadzenie rozwiązania, zgodnie z którym spółdzielnie mieszkaniowe, które od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przeprowadziły głosowania nad uchwałami walnego zgromadzenia w trybie art. 15zzzr ustawy, o której mowa w art. 3 niniejszej ustawy, do dnia 31 grudnia 2025 r. miałyby zwołać walne zgromadzenie w trybie art. 8³ ustawy zmienianej w art. 1. Jeżeli wolą projektodawcy jest odejście od stosowania ww. art. 15zzzr w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych i jednocześnie potwierdza on w projekcie, że przepis ten ma obecnie zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych to wprowadzanie dodatkowego obowiązku zwołania w takim wypadku walnego zgromadzenia należy uznać za nadmiarowe i	<u>Uwaga uwzględniona.</u>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			mogące jedynie narazić członków spółdzielni mieszkaniowej na dodatkowe koszty z tym związane, w sytuacji w której same przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidują już obecnie możliwość wystąpienia w każdym czasie przez członków z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia (vide: art. 8³ ust. 3-5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).	
UWAGI DO UZASADNIENIA				
1.	Dr hab. Aleksandra Sikorska-Lewandowska, prof. UMK Radca prawny Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu Wydział Prawa i Administracji		Art. 8. (3) u.s.m W mojej ocenie nie ma żadnych racjonalnych argumentów za utrzymywaniem zakazu udzielania pełnomocnictw przez wielu członków spółdzielni jednej osobie. Kategorycznie nie zgadzam się z uzasadnieniem projektu ustawy wskazującym na przypadki przejmowania zgromadzeń spółdzielni przez pojedyncze osoby mające pełnomocnictwa, a więc wyciąganie wniosków z incydentalnych sytuacji celem zmiany ustawy. W swej praktyce spotkałam się wielokrotnie wyłącznie z negatywnymi konsekwencjami zakazu udzielania pełnomocnictwa – a dotyczyło to mnie (radcy prawnego) gdy mogłam reprezentować tylko jedną osobę spośród wielu pragnących dokonać zmian w spółdzielni mieszkaniowej. Grupa trzymająca władzę w tych spółdzielniach różnymi metodami także podczas zebrań uniemożliwiała przejęcie przez spółdzielców inicjatywy i doprowadzenie do zmian w organach. Właściwa reprezentacja tych osób przez profesjonalnego pełnomocnika mogła rozwiązać ten problem, lecz zakaz udzielania pełnomocnictw przez wiele osób skutecznie to utrudnił. Już ograniczenie możliwości udzielania pełnomocnictwa tylko przez jedną osobę nie ma racjonalnego uzasadnienia i godzi w wolność obrotu cywilnoprawnego. Dalej idące ograniczenia w mojej ocenie jedynie spetryfikują obecne stosunki w spółdzielniach mieszkaniowych i sprawią, że tak jak w wielu spółdzielniach obecnie ludzie nie uczestniczą w zgromadzeniach, gdyż czują, że ich zdanie się nie liczy. Ta regulacja ograniczająca możliwość udzielania pełnomocnictw stanowi kuriozum na tle regulacji pozostałych korporacyjnych osób prawnych (spółek handlowych, spółdzielni innych niż mieszkaniowe) oraz wspólnot mieszkaniowych. W mojej ocenie jest ona już dziś niekonstytucyjna, oraz będzie tym bardziej niekonstytucyjna jeśli proponowana zmiana zostanie przeforsowana. Nie ma specjalnej różnicy w zakresie ideologii funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych – celem ich istnienia jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych oraz zarządzanie nieruchomościami. Dlatego przepis powinien pozwalać na swobodne udzielanie pełnomocnictwa przez członków spółdzielni mieszkaniowych. Wszelkie	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zasada jeden pełnomocnik zastępuje jednego członka spółdzielni podczas walnego zgromadzenia wynika również z ustawy Prawo spółdzielcze i jest w tym zakresie jednolita dla wszystkich rodzajów spółdzielni.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			ograniczenia w tym zakresie noszą cechy zbędnego paternalizmu. Nie należy narzucać nikomu osoby pełnomocnika, ani zabraniać umocowania tej samej osoby przez wiele osób. Nie należy zakładać, że członkowie spółdzielni dokonają złego wyboru osoby pełnomocnika. Takie myślenie jest rodem z poprzedniej epoki, narzucanie kręgu pełnomocników stanowi nieuzasadnione ograniczenie wolności w sferze stosunków wewnątrzkorporacyjnych osoby prawnej jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa, w mojej ocenie wręcz krok ku „ubezwłasnowolnieniu” spółdzielców. Taki kazuistyczny przepis to przykład niepotrzebnej w prawie prywatnym nadregulacji. art. 33a u.w.l. Propozycja wprowadzenia ustawowej regulacji zarządu garażem wielostanowiskowym stanowiącym odrębny lokal przez wspólnotę mieszkaniową ex lege to dobry pomysł. Przepis, a konkretnie proponowane zdanie drugie jest w mojej ocenie źle napisane i będzie wywoływać wątpliwości interpretacyjne. Do zarządu nim stosuje się odpowiednio art. 21 ust. 1 i 2, art. 22 ust. 1 i 2, art. 29 ust. 1 i 1a oraz art. 30 ust. 1 pkt 1 i 2.”. Obecne proponowane brzmienie przepisu miesza dwie kwestie. Jedna z nich to zarząd przez wspólnotę (a więc de facto zarząd wspólnoty lub zarządcę /zależy od sposobu zarządu w danej wspólnotcie/). Druga kwestia to podejmowanie decyzji, czyli uchwał przez współwłaścicieli. Obecne odesłanie do art. 21 i wskazanie na wspólnotę sugeruje, że to wspólnota (wszyscy właściciele lokali) mają podejmować uchwały dotyczące garażu. Moja propozycja wyraźnie odróżnia podejmowanie uchwał przez współwłaścicieli garażu– i tu stosujemy tryb właściwy dla wspólnoty, a więc uciekamy od KC, a druga kwestia to zwykły zarząd sprawowany przez zarząd wspólnoty (aby tu nie dublować organów). Dlatego odesłanie do art. 21 ust. 1 i 2 jest zbędne – gdyż sugeruje jakoby w ramach garażu miał zostać powołany zarząd spośród współwłaścicieli garażu. Nie ma sensu odwoływać do art. 21 ust. 1 i 2 gdyż wspólnota już ma zarząd. Tu należy regulować tylko odmienności dotyczące zarządu garażem. Moja propozycja: zdanie drugie i trzecie: Do uchwał współwłaścicieli stosuje się odpowiednio art. 22 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 23. Do zarządu garażem wielostanowiskowym przez wspólnotę mieszkaniową stosuje się odpowiednio art. 29 ust. 1 oraz art. 30 ust. 1 pkt 1 i 2. Konieczne jest odesłanie do art. 23, gdyż uchwały nie muszą zapadać tylko na zebraniu, ale także w trybie indywidualnym. Konieczne jest odesłanie do art. 22 ust.3 aby nie było wątpliwości co do zakresu czynności przekraczających zwykły zarząd – wykładnia jednolita jak przy	Uwaga uwzględniona z drobnymi korektami redakcyjnymi (utworzenie odrębnych ustępów oraz przeniesienie odwołania do art. 22 ust. 1 do ustępu dotyczącego zarządu garażem).

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			wspólnotach. Konieczne jest odesłanie do art. 29, skoro ma być prowadzona ewidencja, tak jak wskazano na to w uzasadnieniu projektu ustawy. Zwracam uwagę że zaraz pojawi się pytanie o możliwość zaskarżania uchwał dot. garażu. W mojej ocenie powinna ona zostać dopuszczona, a więc zastosowanie powinien mieć także art. 25 uwl. W efekcie więc należy zdanie drugie sformułować następująco: Do uchwał współwłaścicieli stosuje się odpowiednio art. 22 ust. 1, 2 i 3, art. 23 oraz art. 25.	
2.	Stowarzyszenia Spółdzielców SOLIDARNI		Wyżej przedstawione uwagi WYSTARCZAJĄCO odnoszą się do projektu MRiT – z koniecznym ROZSZERZENIEM zakresu zmian. Zatem powyższe uwzględnia także odniesienie się do UZASADNIENIA projektu bardzo okrojonego względem faktycznych wielu nieprawidłowości wymagających pilnych regulacji ustawowych.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>
3.	Krajowa Izba Gospodarcza Nieruchomościami	Uzasadnienie str. 5 - Art. 2 projektu ustawy oraz Uzasadnienie str. 10 - Art. 6 projektu ustawy OSR – pkt. 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji i oczekiwany efekt, ppkt 4	Zaproponowany w art. 2 pkt 3 ww. projektu art. 33a, który ma być dodany do ustawy o własności lokali może zostać uznany za niezgodny z art. 64 Konstytucji oraz art. 140 kodeksu cywilnego. Zgodnie z wykładnią art. 140 kodeksu cywilnego jedną ze składowych prawa własności jest możliwość zarządzania swoją własnością jako uprawnienie właściciela do korzystania ze swojej rzeczy. Natomiast, opiniowany przepis ustanawia zasadę zgodnie z którą wspólnota mieszkaniowa ma zarządzać lokalem garażowym, który stanowi osobny przedmiot współwłasności. Mówiąc inaczej, wspólnota ma zarządzać lokalem, który nie jest jej własnością – należy do innego podmiotu prawa. Przedmiotowy lokal to odrębny przedmiot własności od własności jaką jest nieruchomości wspólne, którą zarządza wspólnota. Tym samym, wspólnota wkracza w prawa odrębnego od niej właściciela, ograniczając w ten sposób jego prawo własności. W wielu przypadkach, w praktyce zdarzają się sytuacje, w których członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie mają nawet żadnego udziału w garażu wielostanowiskowym lub współwłaściciele lokalu garażowego nie mają żadnego lokalu mieszkalnego lub usługowego w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej. Obecnie podstawowym problemem praktycznym związanym ze wspólnotami mieszkaniowymi i garażami wielostanowiskowymi jest kwestia tego, że wszelkie czynności współwłaścicieli lokali garażowych regulowane są przepisami kodeksu cywilnego. To skutkuje problemami z zarządzaniem tymi lokalami. W mojej ocenie, rozwiązaniem tego problemu jest wprowadzenie przepisu do ustawy o własności lokali o następującej treści: Do samodzielnego lokalu będącego garażem wielostanowiskowym w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej stosuje się przepisy niniejszej ustawy. Na mocy takiego zapisu m.in. do podejmowania jakichkolwiek uchwał przez współwłaścicieli lokali garażowych należałoby stosować przepisy ustawy o własności lokali a nie kodeks cywilny. Tym samym	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Projekt ingeruje – w części dotyczącej zarządzania garażem – w prawo własności, lecz należy to potraktować jako dozwolone w świetle art. 64 Konstytucji, która wskazuje, iż prawo własności nie ma charakteru bezwzględny i może być ograniczone w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. W opinii MRiT ingerencja ta jest uzasadniona wobec braku regulacji dotyczących ściśle tej formy współwłasności (nieruchomości stanowiącej współwłasność częstokroć kilkuset współwłaścicieli) z uwzględnieniem jej specyfiki. Przepisy Kodeksu cywilnego są w tej mierze niewystarczające i powodują, iż zarządzanie takimi garażami odbywa się zazwyczaj bez podstawy prawnej. Przyjęta koncepcja stara się wyważyć interesy współwłaścicieli z koniecznością zapewnienia sprawnego zarządu takim lokalem. Z jednej strony wskazuje na zarząd/zarządcę wspólnoty jako powołanego z mocy prawa do zarządzania garażem, z drugiej zaś zapewnia właścicielom takie same prawa do podejmowania decyzji dotyczących utrzymania lokalu, jakie posiadają względem nieruchomości wspólnej (podejmowanie uchwał, decydowanie o wysokości zaliczek etc, wraz z możliwością ich zaskarżenia).

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			odpadłyby podstawowe problemy związane z zarządzaniem garażem a to m.in. wybór zarządu, ewentualnie zarządcy, podejmowania planów gospodarczych itp. Jednocześnie nie ingerowałoby to nadmiernie w prawo własności do samodzielnego lokalu jakim jest garaż, jak w przypadku opiniowanej propozycji dodania art. 33a do ustawy.	
4.	Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami	Uzasadnienie str. 2 - Art. 1 pkt 2 i 3 projektu ustawy OSR – pkt. 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji i oczekiwany efekt, ppkt 1	Przepis ten nie uwzględnia wyroku TK z 30.10.2001 r. (sygn. akt K 33/00), w którym uznano za niekonstytucyjne ograniczenie praw majątkowych nowych właścicieli budynków [spółdzielni] przejętych nawet nieodpłatnie, przez przymuszanie nowych właścicieli (tzn. spółdzielni) do ustanawiania odrębnej własności lokali na rzecz najemców bez obowiązku jakiegokolwiek odpłatności czy nawet po obniżonej cenie jest niezgodne z Konstytucją. Trybunał zwrócił uwagę, że sejm powinien uwzględnić, że własność jest najważniejszym prawem majątkowym, a więc jej ochrona nie może być w żadnym razie słabsza od innych praw majątkowych. Czy nie oznaczałoby to, że najemcy mieszkań, którym nadano status spółdzielczy – byłyby kolejną grupą obywateli uzyskujących własność mieszkań całkowicie za darmo? Czy nie występuje więc naruszenie art. 64 Konstytucji RP?	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Proponowane w projekcie rozwiązanie dotyczy wyłącznie zagadnienia związanego z beczynnością spółdzielni w kwestii realizacji przysługujących członkom spółdzielni oraz innym uprawnionym osobom - wskazanym w ustawie, prawa do przeniesienia na nich prawa odrębnej własności. Przewidziany w art. 49 ¹ u.s.m. tryb utrudnia bądź i uniemożliwia osobie uprawnionej wyegzekwowanie ustanowienia odrębnej własności lokalu w przypadku, gdy spółdzielnia nie podejmuje czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Oznacza to, że w postępowaniu prowadzonym w trybie procesowym brak instrumentów, które zapewniałyby ochronę uprawnionego w pewnych określonych sytuacjach. W związku z powstałym problemem zachodzi konieczność uregulowania kwestii sądowej ochrony uprawnień przewidzianych w u.s.m. w sposób uwzględniający swoistość tych przekształceń.
5.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	art. 1 pkt 1 projektu ustawy (proponowany art. 8 ³ ust. 1 ¹⁻⁴ usm); str. 2 uzasadnienia do projektu ustawy	Uwaga j.w. (pkt 1 Uwagi do projektu ustawy), a ponadto: 1. Należy sprzeciwić się stwierdzeniu, że „do przedkładanego rozwiązania są podnoszone okoliczności, zarówno przez spółdzielnie mieszkaniowe, jak i członków, iż niejednokrotnie w walnych zgromadzeniach spółdzielni mieszkaniowych w charakterze pełnomocnika członka uczestniczą osoby, które uzyskały pełnomocnictwa od członka w wyniku błędu lub podstępu”. W trakcie procesu legislacyjnego nie przedstawiono rzetelnych danych statystycznych, które wskazywałyby na rozmiar omawianego problemu. W Polsce istnieje blisko 3500 spółdzielni mieszkaniowych, a z naszych informacji wynika, że problem ten ma charakter marginalny i występuje sporadycznie. Tak radykalna interwencja ustawodawcy, mająca na celu wpływ na sposób udzielania pełnomocnictw do uczestniczenia w walnych zgromadzeniach w każdej spółdzielni mieszkaniowej, wydaje się być nieuzasadniona, zwłaszcza gdy w większości przypadków pełnomocnictwa funkcjonują prawidłowo.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Projektowany przepis ma oddziaływać na przyszłość i eliminować potencjalne ryzyko związane z nieprawidłowościami przy udzielaniu pełnomocnictw na walne zgromadzenia.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			2. Należy sprzeciwić się twierdzeniu, że „<i>takie działanie ma na ogół na celu uzyskanie jak największej liczby pełnomocnictw od członków mniej świadomych i starszych, aby umożliwić przegłosowanie uchwał zgodnie z intencją określonych grup</i>”. Brakuje dostatecznych danych na temat skali tego zjawiska. Proponujący nowelizację nie przedstawili informacji dotyczących liczby wszczętych postępowań karnych, które wskazywałyby na skalę omawianych nieprawidłowości, uzasadniających zaproponowaną zmianę przepisów dotyczących udzielania pełnomocnictw. Wykrywanie i eliminowanie takich nieprawidłowości powinno leżeć w gestii wymiaru sprawiedliwości. 3. Należy sprzeciwić się stwierdzeniu, że „<i>możliwość udzielania pełnomocnictwa na walne zgromadzenie wyłącznie osobom bliskim oraz profesjonalnym pełnomocnikom wyklucza możliwość masowego pozyskiwania pełnomocnictw</i>”. W przypadku próby przejęcia spółdzielni mieszkaniowej np. przez konkurencyjnego dewelopera dysponującego odpowiednimi zasobami finansowymi, istnieje możliwość opłacenia odpowiedniej liczby profesjonalnych pełnomocników, czy osób rzekomo „pozostających we wspólnym pożyciu”, którym członkowie spółdzielni mogliby udzielić pełnomocnictwa, w tym także pełnomocnictw in blanco, do późniejszego uzupełnienia danych osobowych. Głównym zarzutem wobec projektu ustawy dotyczącego udzielania pełnomocnictw na walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowych jest możliwość faktycznego pozbawienia części członków spółdzielni prawa do wykonywania podstawowych praw korporacyjnych związanych z uczestnictwem w zebraniu, poprzez: niemożność udzielenia pełnomocnictwa innym członkom spółdzielni (członek może nie mieć możliwości udzielenia pełnomocnictwa osobie bliskiej, a pełnomocnictwo dla adwokata lub radcy prawnego może być finansowo nieosiągalne) oraz wprowadzenie wymogu złożenia pełnomocnictwa co najmniej 7 dni przed walnym zgromadzeniem, co może wykluczyć członków spółdzielni, którzy zostali przyjęci po tym terminie lub nie mogą osobiście uczestniczyć w zebraniu z powodu zaistnienia nieprzewidzianych i nagłych okoliczności losowych. Zatem zasady udzielania pełnomocnictw wymagają uszczelnienia, a nie rewolucyjnych zmian, które mogą skutkować wykluczeniem części członków z obrad walnego zgromadzenia. Nie jest rolą ustawodawcy podejmowanie interwencji w każdym przypadku, gdy dochodzi do naruszenia prawa, zwłaszcza jeżeli skala problemu jest niewielka. To do wymiaru sprawiedliwości należy wykrywanie i eliminowanie patologicznych sytuacji związanych z nadużywaniem pełnomocnictw. I to organy wymiaru sprawiedliwości należy rozliczać i reformować, jeżeli są mało skuteczne.	<u>Uwaga do odrzucenia.</u> OSR został uzupełniony o dane dotyczące nieprawidłowości przy udzielaniu pełnomocnictw. <u>Uwaga częściowo uwzględniona.</u> Pełnomocnictwo winno być złożone na 3 dni przed walnym zgromadzeniem.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
6.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	art. 1 pkt 2 i 3 projektu ustawy	Uwaga j.w. (pkt. 2 Uwagi do projektu ustawy)	-
7.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	art. 3 i 5 projektu ustawy; str. 7, 9 i 10 uzasadnienia do projektu ustawy	Nawiązując do stwierdzenia, że „<i>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)</i>”, należy podnieść, że skala tego zjawiska jest niewielka. Ustosunkowując się do stwierdzenia, że „<i>dodatkowo przewiduje się, że spółdzielnie mieszkaniowe, które w roku, w którym wejdzie w życie niniejsza ustawa, zorganizują pisemne głosownia nad uchwałami walnego zgromadzenia, będą zobligowane do zwołania i przeprowadzenia walnych zgromadzeń tradycyjnych (stacjonarnych) w oparciu o art. 8³ u.s.m. Celem przyjętego rozwiązania jest zagwarantowanie członkom spółdzielni mieszkaniowych, że walne zgromadzenie w 2025 r. we wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych, odbędzie w formie stacjonarnej. Zapewni to członkom możliwość zgłoszenia projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego.</i>” – należy podnieść, że skoro w nowelizacji nie zostało przewidziane unieważnienie uchwał walnego zgromadzenia, które zostaną podjęte w trybie zdalnym lub pisemnym w tym roku, lecz przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, to zobowiązanie tych spółdzielni do przeprowadzenia walnego zgromadzenia w trybie stacjonarnym, będzie bezcelowe, gdyż porządek obrad de facto zostanie wyczerpany. Odnosząc się do zdania, że „<i>uchwały podjęte na podstawie art. 15zzzr będą obowiązywały, niemniej przedmiotem obrad walnego zwołanego stacjonarnie przeprowadzonego będą mogły być sprawy podnoszone przez członków</i>”, należy zwrócić uwagę, że walne zgromadzenie jest organem o charakterze sprawozdawczo – uchwałodawczym. Kompetencje walnego zgromadzenia zostały ściśle określone w art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze i zgodnie z § 2 tego artykułu mogą być rozszerzone postanowieniami statutowymi. Jeżeli więc w trybie określonym w art. 15zzzr zostaną przegłosowane wszystkie sprawy należące do kompetencji walnego zgromadzenia, wówczas automatycznie zostanie wyczerpany cały porządek obrad. Tym samym podczas stacjonarnego walnego zgromadzenia nie będzie miejsca na podnoszenie przez członków spółdzielni innych spraw. W praktyce podczas tak zwołanego zebrania może dojść jedynie do dwóch czynności: otwarcia i zamknięcia obrad.	W uzasadnieniu projektu wskazano cel proponowanej regulacji. W tym zakresie skala zjawiska nie ma aż tak znaczenia, gdyż przepis w głównej mierze ma za zadanie jednoznacznie wskazać, że art. 8³ u.s.m. jest regulacją właściwą w zakresie zwołania i przebiegu walnego zgromadzenia w spółdzielniach mieszkaniowych.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			Odnosząc się do stwierdzenia, że „ <i>stosownie do art. 8³ u.s.m. członek spółdzielni ma prawo zgłaszania projektów uchwał, poprawek do przedłożonych projektów uchwał, jak również możliwość żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego. Tym samym, przedmiotem kolejnego walnego zgromadzenia mogłyby być inne sprawy niż te, które były już przedmiotem głosowania poza posiedzeniem</i> ”, należy jeszcze raz podkreślić, że zgłoszone uchwały mogą obejmować wyłącznie sprawy należące do kompetencji tego organu. Walne Zgromadzenie nie jest władne do podejmowania uchwał w sprawach, które nie należą do wyłącznych kompetencji tego organu zastrzeżonych w ustawie lub statucie spółdzielni. Ponownie należy wskazać, że jeżeli w trybie zdalnym lub pisemnym zostaną przegłosowane wszystkie uchwały, wówczas może okazać się, że nie ma żadnych spraw, którymi mogłoby się zająć walne zgromadzenie w trybie stacjonarnym.	
8.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	Art. 27 ust. 2 usm	Prezentowany przez stronę rządową projekt nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera kompleksowych regulacji postulowanych przez stronę spółdzielczą mających na celu poprawę stanu legislacji, m.in. co do zmiany przepisu art. 27 ust. 2 usm do którego w 2017 r. wprowadzono obowiązek odpowiedniego stosowania przepisu art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zmiana polegająca na uchyleniu tej regulacji jest oczekiwana wobec trudności wykładni i stosowania tej regulacji, która w praktyce utrudnia wykonywanie ustawowego zarządu nieruchomością wspólną wykonywanego przez spółdzielnie mieszkaniowe.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Rozważania poza merytorycznym zakresem projektu.
9.	1. Sosnowieckie Stowarzyszenie Sprawiedliwości Społecznej 2. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców 3. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Przeciwdziałania Patologiom Społecznym „RAZEM” 4. Mazowieckie Stowarzyszenie		Uwagi do uzasadnienia są zawarte w powyższych punktach odnoszących się do poszczególnych zapisów projektu.	-

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
	Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców „Nasz Dom” w Płocku 5. Obywatelskie Stowarzyszenie w Elblągu 6. Stowarzyszenie „Niezależni Na Skarpi			
10.	Urszula Wasilewska Razem dla Targówka		Projektowane przepisy nie są zgodne z uzasadnieniem zwłaszcza przepis art. 5 projektu ustawy. Jeżeli celem przyjętego rozwiązania jest zagwarantowanie członkom spółdzielni mieszkaniowych odbycia walnych zgromadzeń w formie stacjonarnej w 2025 r to jaki jest cel wprowadzania do art. 5 zapisów dotyczących odbycia walnych zgromadzeń w formie pisemnej. Z uzasadnienia wynika, że w 2025 r spółdzielnie mieszkaniowe mogą przeprowadzać walne zgromadzenie w formie pisemnej bez żadnych konsekwencji, gdyż uchwały podjęte bez żadnego trybu będą obowiązywały wszystkich członków spółdzielni. Przeprowadzanie walnych zgromadzeń w 2025 r w trybie art. 15 zzzr ustawy covidowej doprowadzi do dalszej legalizacji uchwał podjętych bez żadnego trybu i bez określenia procedury podejmowania decyzji. Członek spółdzielni w tym trybie nadal nie będzie miał możliwości, a nawet prawa zgłaszania własnych projektów decyzji itp. Ponieważ art. 15 zzzr ustawy covidowej nadal obowiązuje i nie zawiera żadnego ograniczenia co do możliwości jego stosowania. Spółdzielnie mieszkaniowe jako osoby prawne będą mogły nadal z tej regulacji korzystać i podejmować uchwały walnego zgromadzenia na piśmie przez co prawa członków będą iluzoryczne. Jeżeli przepisy art. 15 zzzr specustawy wpływają na możliwość stosowania tego przepisu poza stanem zagrożenia epidemicznego a szczególnie poza stanem epidemii covid -19 wprowadzonym w latach 2020-2023 to dlaczego te przepisy są utrzymywane i będą nadal utrzymywane, gdyż nie ma w nich odwołania tylko i wyłącznie do stosowania ich w stanach zagrożenia . Brak wycofania tego przepisu jak postuluje i wnioskuje Rzecznik Praw Obywatelskich z obrotu prawnego utrwać nadal będzie organizowanie walnych zgromadzeń na piśmie gdyż oświadczenie woli innej niż członka	<u>Uwaga niezasadna.</u> Projekt przewiduje, że spółdzielnie mieszkaniowe nie będą mogły organizować walnych zgromadzeń na podstawie przepisu 15zzzr specustawy po dniu wejścia w życie projektowanej ustawy. Uchwały podjęte przed tym dniem w tym trybie szczególnym pozostaną ważne.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			organu spółdzielni mieszkaniowej może być złożone w formie dokumentowej i stwarza dalej dowolność w podejmowaniu takich decyzji. Użycie wyrazu „może być” daje dowolność a nie zobowiązanie do zwoływania i organizowania walnych zgromadzeń w formule stacjonarnej określonej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych . Legalizuje działania prezesów a nie umożliwia członkom spółdzielni korzystania ze swoich praw zagwarantowanych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i prawem spółdzielczym.	
UWAGI DO OSR				
1.	Urszula Wasilewska Razem dla Targówka		W kwestii pełnomocnictw nic się nie zmienia ponieważ pełnomocnictwa udzielone radcom prawnym lub adwokatom będą nagminnie przez Zarządy spółdzielni wykorzystywane do podejmowania działań przeciwko członkom spółdzielni.	Pełnomocnictwa będą udzielali członkowie. Ich rolą jest również dbanie o odpowiedzialną realizację przyznanych im uprawnień ustawowych, w tym uprawnienia do zastępczego udziału pełnomocnika podczas walnego zgromadzenia.
2.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	art. 1, art. 2 pkt 3, art. 3 i art. 5 projektu ustawy	Uwagi j.w.	-
3.	1. Sosnowieckie Stowarzyszenie Sprawiedliwości Społecznej 2. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców 3. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Przeciwdziałania Patologiom Społecznym „RAZEM” 4. Mazowieckie Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i		W żaden sposób nie zostały przez MRiT ocenione skutki prawne zmian zaproponowanych w art. 1, 3, 4 i 5. ustawy zmieniającej. Tymczasem skutki prawne tych zmian byłyby znaczące - dla szeregowych spółdzielców bardzo niekorzystne. Natomiast dla zarządów i rad nadzorczych spółdzielni mieszkaniowych korzystne. Szczególnie korzystne są artykuły 3-5 dla organów tych spółdzielni, które organizowały podczas epidemii „karteczkowe walne” nie mające nic wspólnego ze spółdzielczą demokracją. Niemożliwość przeprowadzenia poprzedzającej głosowania uchwał debaty mogła w niejednej spółdzielni mieszkaniowej doprowadzić do zatajenia przed członkami faktycznego stanu finansowego spółdzielni. Brak debaty poprzedzającej głosowania nad udzieleniem/nieudzieleniem absolutorium członkom zarządu służyło nieujawnianiu na walnym wiedzy posiadanej przez szeregowych członków na temat działań zarządu, co w rezultacie powodowało udzielenie im absolutorium. I tak dalej. Nie rozumiemy dlaczego Departament Mieszkalnictwa, który od lat jest adresatem skarg spółdzielców mieszkaniowych, nie ujawnił nowemu kierownictwu Ministerstwa swojej wiedzy na temat sytuacji w spółdzielczości mieszkaniowej.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
	Spółdzielców „Nasz Dom” w Płocku 5. Obywatelskie Stowarzyszenie w Elblągu 6. Stowarzyszenie „Niezależni Na Skarpie”			
4.	Mateusz Otta	s. 3	Nowsze, choć odbiegające tylko minimalnie od przytoczonych, dane dot. liczby spółdzielni mieszkaniowych, zawiera "Raport z działalności Krajowej Rady Spółdzielczej w latach 2017-2023".	Uwaga do uwzględnia.