



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1

krs@krs.com.pl www.krs.com.pl tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00

e-Doręczenia: AE: PL-18465-19755-TSCVE-22

Warszawa, dnia 17 września 2026 r.

SP/ 86 /2026/MW

Pan Mirosław Suchoń

Przewodniczący Komisji Infrastruktury

Pan Michał Krawczyk

Przewodniczący Komisji Samorządu Terytorialnego
i Polityki Regionalnej

Szanowni Panowie Przewodniczący,

W dniu 2 września 2026 r. odbyło się pierwsze czytanie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (druki: nr 2865 – projekt ustawy, nr 2865-A – autopoprawka), po którym Sejm skierował projekt w celu rozpatrzenia do Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej.

Zgłoszona autopoprawka zawiera nowy art. 39b, który nadaje kompetencje Walnemu zgromadzeniu spółdzielni w zakresie podjęcia uchwały zakazującej świadczenia usług hotelarskich w zasobach spółdzielni mieszkaniowej. Uchwała Walnego Zgromadzenia w tym zakresie jest podejmowana większością ponad 50% liczby uprawnionych do głosowania, czyli liczby wszystkich członków spółdzielni.

Podczas pierwszego czytania m.in. postowie Sławomir Nitras i Kamil Wnuk zwracali uwagę, że proponowany próg 50% wszystkich członków spółdzielni może spowodować, że przepis stanie się martwy, nigdy nie zostanie zastosowany a tym samym kompetencja Walnego zgromadzenia stanie się iluzoryczna. W swojej wypowiedzi podsumowującej Pan Minister Piotr Borys wskazał m.in., że „...my wprowadziliśmy w wyjściowych propozycjach właśnie to, co wynika z przepisów ustawy. Decyzja będzie podejmowana większością w obecności przynajmniej połowy członków spółdzielni, którzy są spółdzielcami.” (cytat ze stenogramu z posiedzenia Sejmu w dniu 2.09.2026r.). Pan Minister nie wymienił ustawy, z której wynika ten warunek. Co prawda, ustawa Prawo spółdzielcze przewiduje w art. 41 § 2, że uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania, chyba że statut stanowi inaczej, lecz przepisy te stosuje się w takim zakresie w jakim nie uregulowano ich w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych – art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawa o spółdzielniach reguluje jednak tę kwestię w art. 8³ ust. 9 - uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziata się wymagana w ustawie lub statucie **większość liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu**. W pkt 1 uzasadnienia do proponowanej autopoprawki przytoczono naszym zdaniem słusznie treść art. 8³ ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przyjęto jednak, że większość, czyli ponad 50% głosujących

będzie określała ustawa o tzw. „najmie krótkoterminowym”. Pominęto w tym przypadku, o jaką większość chodzi, czy tak jak proponuje Minister Sportu i Turystyki większość wszystkich członków spółdzielni, czy tak jak podano w uzasadnieniu, powołując się na w/w przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Przepis ten określa niezależnie od źródła (ustawa czy statut), że uchwała zostanie podjęta jeżeli opowie się za nią **większość uczestnicząca w walnym zgromadzeniu, a nie większość spośród wszystkich członków spółdzielni.**

Pan Minister w swojej wypowiedzi, stawia pytanie czy miałyby być podejmowana uchwała przy pomocy np. 1% spółdzielców, skoro to tak dużej wagi decyzja. Decyzje o znacznie większej wadze dla spółdzielni (sprzedaż nieruchomości - części majątku spółdzielni, określenie najwyższej sumy zobowiązań jaka spółdzielnia może zaciągnąć – kredyt, często wielomilionowy, itp.) niż zakaz bądź zgoda na prowadzenie najmu krótkoterminowego, będące w kompetencji Walnego zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów osób uczestniczących w posiedzeniu.

Krajowa Rada Spółdzielcza stoi na stanowisku, że **decyzję w sprawie prowadzenia lub zakazu świadczenia usług hotelarskich w lokalach w zasobach spółdzielni powinien podejmować Zarząd spółdzielni po zasięgnięciu opinii właścicieli lokali mieszkalnych z danej nieruchomości.** Tylko mieszkańcy danej nieruchomości, składającej się z jednego lub kilku budynków powinni decydować o tym, czy w ich sąsiedztwie będą prowadzone usługi hotelarskie.

Proponowane przepisy w autopoprawce w zupełnie odmienny sposób traktują wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe. Decyzje w wspólnotach podejmują właściciele lokali znajdujących się w danej nieruchomości, natomiast w spółdzielniach mieszkaniowych dopuszcza się do podejmowania decyzji wszystkich członków spółdzielni, również tych, którzy nie posiadają lokali w nieruchomościach, w których planowany jest najem krótkoterminowy. Warunek określony w projektowanym art. 39b ust. 2, że podejmowana większością ponad 50% liczby uprawnionych do głosowania uchwała o świadczeniu usług hotelarskich, wprost wskazuje na prowadzenie tej działalności w obrębie nieruchomości lub jej części zarządzanej przez spółdzielnię, co ma wpływ na ograniczony zakres członków zainteresowanych taką decyzją.

Proponowana zmiana:

- 1) W art. 39b ust. 1 – Zarząd spółdzielni mieszkaniowej, o której mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2026 r. poz. 889) albo właściciele lokali wspólnoty mieszkaniowej, o której mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2026 r. poz. 232) mogą podjąć uchwałę zakazującą świadczenia usług hotelarskich w obiektach, o których mowa w art. 35 ust. 2, w obrębie nieruchomości lub jej części zarządzanej przez tę spółdzielnię po zasięgnięciu opinii właścicieli lokali w tej nieruchomości.
- 2) Art. 39b ust. 2 – skreśla się
- 3) Art. 39b ust. 3 otrzymuje numerację ust. 2

Krajowa Rada Spółdzielcza, zauważa, że autopoprawka w art. 2a dokonuje nowelizacji ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, dopisując w art. 22 ust. 3 pkt 11 kolejną kompetencję przekraczającą czynności zwykłego zarządu – ustanowienie zakazu świadczenia usług hotelarskich. Natomiast ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 27 ust. 2 stanowi m.in., że przepisów ustawy o własności lokali w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną nie stosuje się z wyjątkiem art. 22, który stosuje się

odpowiednio. To oznacza, że z jednej strony ustawodawca proponuje, aby organ jakim jest walne zgromadzenie spółdzielni podejmowało przedmiotową decyzję, z drugiej strony taką decyzję przekazuje do kompetencji zarządu, z zastrzeżeniem, że czynność taka przekracza czynności zwykłego zarządu.

Krajowa Rada Spółdzielcza, tak jak w piśmie do Ministra Ireneusza Rasia z dnia 24 lipca 2026 r., zwraca uwagę na brak rozwiązań w projekcie ustawy, w zakresie deklaracji odpadów komunalnych. W samorządach, w których obowiązuje naliczanie opłat za odpady komunalne w zależności od ilości osób kłopotliwym będzie ustalenie tej ilości przy dużej częstotliwości zmian osób wynajmujących lokal w trakcie miesiąca. Proponujemy, aby ilość osób zgłoszona do deklaracji za odpady komunalne była zgodna z ofertą najmu krótkoterminowego określającą ilość osób możliwych do zakwaterowania.

Krajowa Rada Spółdzielcza wnosi, aby w nowo budowanych budynkach, w których mają być ustanowione wyłącznie spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, niezależnie czy te przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane realizowane będą przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, opisanego w art. 9¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, czy też ze środków kredytu zaciągniętego przez spółdzielnie mieszkaniowe i spłacanego razem z comiesięczną opłatą mieszkaniową przez przyszłych mieszkańców – wprowadzić ustawowe wyłączenie możliwości wykorzystywania lokali do najmu krótkoterminowego.

Krajowa Rada Spółdzielcza deklaruje udział w dalszych pracach na projektem ustawy.

Z wyrazami szacunku

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
dr inż. Mieczysław Grodzki

