



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA
NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.com.pl, <http://www.krs.com.pl>
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, 2 kwietnia 2025 r.

RP/13/2025/DN

Pan Tomasz Lewandowski
Podsekretarz Stanu
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

Szanowny Panie Podsekretarzu Stanu,

w odpowiedzi na pismo znak DM-III.0210.5.2024 z dnia 12 marca 2025 r., dotyczące projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (UD193), Krajowa Rada Spółdzielcza w załączeniu przesyła tabelę uwag do przedmiotowego projektu.

Ze spółdzielczym pozdrowieniem,

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
Mieczysław Grotzki
dr inż. Mieczysław Grotzki

Załącznik:

Tabela uwag do projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (UD193)

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

Uwagi do projektu 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.	KRS		<p>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 orzeczniczą Trybunału Konstytucyjnego oraz z zapowiedziami wsparcia budownictwa spółdzielczego.</p> <p>Funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych należy rozpatrywać z punktu widzenia konstytucyjnych zasad ustroju państwa znajdujących 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.</p>	
----	------------	--	---	--

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<p>Należy też wskazać, iż spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem prawa prywatnego (vide dorobek orzecznicy 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.</p> <p>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”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</p>	

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

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<p>arbitralność władzy publicznej.</p> <p>Należy podkreślić, że Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie uznawał spółdzielczość mieszkaniową za zrzeszenia chronione na zasadzie art. 58 Konstytucji RP.</p> <p>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.</p>	
Uwagi do projektu ustawy				
1.	KRS	Art. 1 pkt 1 lit. a	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<p>zgromadzeń i przejmowanie prywatnego majątku członków;</p> <p>- 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.</p> <p>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 obecny na tym walnym zgromadzeniu, ale bez prawa zabierania głosu, gdyż w przeciwnym wypadku mogłoby dochodzić do sytuacji jak powyżej przedstawione.</p> <p>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 mieszkaniowych doprowadzi do wykluczenia m.in. osób samotnych mieszkających w spółdzielniach mieszkaniowych.</p> <p>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</p>	

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

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

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<p>ustawie powinien znaleźć się zapis, że: „Pełnomocnikiem członka spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu może być zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiającej i przysposobionej”</p> <p>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 przepracowanych przez niego godzin. Możliwa, a niekiedy wręcz nieuzasadniona, nadmierna aktywność takiego</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<p>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.</p> <p>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 nieostrym i trudnym do weryfikacji „faktycznym pożyciu”.</p>	
2.	KRS	Art. 1 pkt 1 lit. b	<p>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.</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<p>Proponowana zmiana jest oczywiście wadliwa z następujących przyczyn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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 	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<p>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;</p> <p>- 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;</p> <p>- 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,</p> <p>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:</p> <p>„Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<p>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 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 mieszkaniostwa. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.”</p> <p>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. Zaproponowana 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.</p> <p>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</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<p>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.</p> <p>Taka zmiana w wystarczającym stopniu zabezpiecza interesy zarówno członków spółdzielni, jak i samej spółdzielni mieszkaniowej, zapewniając jednocześnie jasne zasady udzielania i weryfikowania pełnomocnictw.</p>	
3.	KRS	art. 1 pkt 2 lit. a)	<p>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 rozstrzygnięty w procesie, a nie w postępowaniu sądowym.</p> <p>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 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</i></p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<p>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.). 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.</p> <p>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.</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
4.	KRS	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	
5.	KRS	art. 2 pkt 3	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Proponowaną zmianę należy ocenić pozytywnie, z tym zastrzeżeniem, że przepisy ustawy o własności lokali stosuje</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<p>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) wnosili 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 wyjątków znacznie poszerzy możliwość przekształcenia w odrębne prawo własności lokali użytkowanych na podstawie 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</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<p>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.</p> <p>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:</p> <p>„3) po art. 33 dodaje się art. 33a w brzmieniu:</p> <p>„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.”.</p> <p>oraz dodanie do art. 2 ustawy nowelizującej pkt. 4 o następującym brzmieniu:</p> <p>„4) art. 2 ust. 1b ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali otrzymuje brzmienie:</p> <p>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</p>	
6.	KRS	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	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<p>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.</p> <p>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 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."</p> <p>Art. 15 zzzr jest regulacją powodującą:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<p>dostępność i prowadzi do większego zaangażowania członków spółdzielni.</p> <p>4. Ciągłość decyzyjna - Regulacja zapewnia ciągłość podejmowania decyzji w organach spółdzielni mieszkaniowych, co jest szczególnie istotne w sytuacjach wymagających szybkiego działania.</p> <p>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.</p> <p>KRS wyraża sprzeciw wobec takiego selektywnego podejścia i proponuje, aby:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Albo całkowicie wykreślić art. 15 zzzr z ustawy covidowej, jeśli ustawodawca uznaje, 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. <p>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:</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			<ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>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.</p>	
7.	KRS	Art. 4	<p>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</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			materialnego, co stanowi oczywiste naruszenie konstytucyjnej zasady, zgodnie z którą prawo nie może działać wstecz (lex retro non agit).	
8.	KRS	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).	
Uwagi do uzasadnienia				
1.				
2.				
3.				

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

Uwagi do OSR				
1.				
2.				
3.				