

**Ustawa**  
**z dnia ..... 2016 r.**  
**o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z późn. zm.<sup>1)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
„1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”, lub która ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, albo będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 3<sup>3</sup>.”,
- b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:  
„3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa odrębnej własności lokalu lub która ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.”,
- c) po ust. 3 dodaje się ust. 3<sup>1</sup> – 3<sup>5</sup> w brzmieniu:  
„3<sup>1</sup>. Osobie, o której mowa w ust. 3, nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.  
3<sup>2</sup>. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, o których mowa w art. 17<sup>19</sup>, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup>; ust. 5 nie stosuje się.  
3<sup>3</sup>. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje z upływem czterech lat od dnia wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli w tym okresie spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.  
3<sup>4</sup>. Do członka spółdzielni, który ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, do dnia zawarcia odpowiednio umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowy o budowę lokalu nie stosuje się przepisów regulujących prawa i obowiązki członków spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 3<sup>5</sup>.  
3<sup>5</sup>. Członek spółdzielni mieszkaniowej, o którym mowa w ust. 3<sup>4</sup>, ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych. Przepis art. 8<sup>1</sup> ust. 2 i 3 stosuje się.”,
- d) po ust. 5 dodaje się ust. 6 - 10 w brzmieniu:  
„6. Rada nadzorcza podejmuje uchwałę o ustaniu członkostwa w terminie 1 miesiąca od dnia powzięcia informacji o utracie przez członka spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy tego prawa, albo o rozwiązaniu umów o budowę lokalu, o których mowa w art. 10 i art. 18.  
7. W przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ust. 1, ust. 6 stosuje się odpowiednio do członkostwa właścicieli lokali, z zastrzeżeniem art. 26 ust. 4.

<sup>1)</sup> Zmiany ustawy zostały opublikowane w Dz. U z 2015 r. poz. 201.

8. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą upływu 12 miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków, jeżeli członek nie zawrze umowy o budowę lokalu lub umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

9. Jeżeli członek posiada w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w tej spółdzielni, rada nadzorcza podejmuje uchwałę, o której mowa w ust. 6, w terminie 1 miesiąca od dnia powzięcia informacji o utracie ostatniego posiadanego tytułu prawnego do lokalu.

10. Do uchwały rady nadzorczej, o której mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykreśleniu członka ze spółdzielni.”;

2) w art. 8<sup>3</sup>:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1<sup>1</sup> - 1<sup>4</sup> w brzmieniu:

„1<sup>1</sup>. Członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.

1<sup>2</sup>. Pełnomocnik może udzielić dalszego pełnomocnictwa, jeżeli wynika to z treści pełnomocnictwa.

1<sup>3</sup>. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego członka spółdzielni.

1<sup>4</sup>. W pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze.”;

b) ust. 9 otrzymuje brzmienie:

„9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba że statut stanowi inaczej.”;


3) w art. 10 w ust. 1 po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) wskazanie terminu, po upływie którego członek spółdzielni może wystąpić z żądaniem zawarcia na zasadach określonych w art. 12 ust. 1 umowy przeniesienia własności lokalu, albo wskazanie, że lokal nie może być przedmiotem takiej umowy;”;

4) w art. 11 po ust. 2<sup>4</sup> dodaje się ust. 2<sup>5</sup> - 2<sup>7</sup> w brzmieniu:

„2<sup>5</sup>. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w ust. 2.

2<sup>6</sup>. W przypadku, o którym mowa w ust. 2<sup>5</sup>, warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o której mowa w ust. 2. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu; 

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

2<sup>7</sup>. Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 2<sup>5</sup>, oraz zobowiązuje się do

spląty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Przepis art. 10 ust. 2 stosuje się odpowiednio.”;

5) w art. 12 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Jeżeli umowa, o której mowa w art. 10 ust. 1 nie stanowi inaczej, na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spląty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spląty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;

2) spląty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.”;

6) w art. 17<sup>1</sup> ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.”;

7) w art. 19 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. 2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Przepis art. 23 stosuje się odpowiednio.”;

8) w art. 21 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka lub nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.”;

9) w art. 24<sup>1</sup> po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Spółdzielnia mieszkaniowa w terminie 12 miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego, w którym powstała wspólnota mieszkaniowa, rozlicza z właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości, na której powstała wspólnota mieszkaniowa, zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady poczynione na remont tej nieruchomości.”;

10) w art. 26 otrzymuje brzmienie:

„Art. 26. 1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po upływie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, chyba że podjęta zostanie uchwała, o której mowa w ust. 2.

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może

podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy niniejszej ustawy. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepis art. 24<sup>1</sup> ust. 3.”;

11) w art. 48:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, będącego przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub spółki Skarbu Państwa, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia zawiera z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

1) spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal oraz zwiększających wartość budynku, w którym znajduje się zajmowany lokal, w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej tego lokalu, w przypadku gdy spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie;

2) wpłaty kwoty określonej przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu wynikającej ze zwaloryzowanej według wartości rynkowej ceny nabycia budynku, w przypadku gdy spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie

- oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> w brzmieniu:

„1<sup>1</sup>. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. z 2014 r., poz. 712).

1<sup>2</sup>. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę o zasadach udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.”,

c) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381) podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.

5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1, waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub spółkę Skarbu Państwa.”.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101, z późn. zm.<sup>2)</sup>) dodaje się art. 831<sup>1</sup> w brzmieniu:

<sup>2)</sup> Zmiany ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2014 r. poz. 293, 379, 435, 567, 616, 945, 1091, 1161, 1296, 1585, 1626, 1741 i 1924, z 2015 r. poz. 2, 4, 218, 539, 978, 1062, 1137, 1199, 1311, 1418, 1419, 1505, 1527, 1567, 1587, 1595, 1634, 1635, 1830 i 1854 oraz z 2016 r. poz. 195, 437, 868, 996, 1177 i 1358.

„Art. 831<sup>1</sup>.1. Nie podlegają egzekucji wierzytelności przysługujące spółdzielni mieszkaniowej wobec członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo własność lokalu, z tytułu zapłaty opłat, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 oraz z 2015 r. poz. 201), chyba, że wierzytelność egzekwowana powstała w związku z wykonaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 tej ustawy.  
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do wierzytelności przysługujących spółdzielni mieszkaniowej wobec najemców spółdzielczych lokali mieszkalnych, które przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.”.

**Art. 3.** W ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21 i 1250) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 91 po § 4 dodaje się § 4<sup>1</sup> w brzmieniu:

„§ 4<sup>1</sup>. W przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, głównym księgowym, radcą prawnym lub adwokatem współpracującym ze spółdzielnią. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, które podlegają bezpośrednio członkowi zarządu lub likwidatorowi.”;

2) art. 93a otrzymuje brzmienie:

„§ 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem działalności spółdzielni.

§ 2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową minister może wystąpić do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni.

§ 3. Lustracja, o której mowa w § 2, może obejmować całość albo część działalności spółdzielni albo tylko określone zagadnienia.

§ 4. Minister może wystąpić z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku.

§ 5. Lustrację, o której mowa w § 2, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza ma obowiązek wszcząć w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.

§ 6. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi.

§ 7. W przypadku niewykonania przez spółdzielnię mieszkaniową wniosków z przeprowadzonej lustracji minister nakazuje jej uwzględnienie tych wniosków w terminie 3 miesięcy.”.

**Art. 4.** 1. Przepisy art. 3 ustawy wymienionej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się:

1) jeżeli utrata tytułu prawnego do lokalu nastąpiła po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy;

2) do członków będących założycielami spółdzielni, jeżeli wpisanie spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiło po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy;

3) do członków spółdzielni, którzy ubiegają się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, jeżeli deklaracja w sprawie przyjęcia na członka spółdzielni została złożona po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Przepis art. 8 ust. 9 ustawy wymienionej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się do walnych zgromadzeń rozpoczętych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

3. Przepisy art. 10 ust. 1 pkt 3a ustawy wymienionej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się do umów zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

4. Przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i art. 26 ust. 5 ustawy wymienionej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się do wspólnoty mieszkaniowej powstałej po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

5. Do wniosków najemców, o których mowa w art. 48 ustawy wymienionej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, złożonych i niezrealizowanych przed dniem jej wejścia w życie, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

6. Do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem stosuje się przepisy dotychczasowe, z zastrzeżeniem ust. 5.

7. Przepis art. 91 § 4<sup>1</sup> ustawy wymienionej w art. 3, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 4.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Za zgodność pod  
względem prawnym,  
legislacyjnym i redakcyjnym

DYREKTOR  
Departamentu Prawnego

Anna Kubik

SEKRETARZ STANU

Kazimierz Smoliński

## Uzasadnienie

### I. Cel projektowanej ustawy

Projektowana ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego ma na celu przede wszystkim dostosowanie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222, ze zm.), dalej u.s.m., do wyroków Trybunału Konstytucyjnego:

1) z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. akt P 17/10), stwierdzającego niezgodność art. 48 ust. 1 u.s.m. z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu. Projekt odpowiada również na apel zawarty w postanowieniu sygnalizacyjnym z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. akt S 1/12; OTK Z.U. Nr 2A, poz. 19), wskazujący na pilną potrzebę uregulowania kwestii uprawnień przysługujących najemcom dawnych mieszkań zakładowych, przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe.

2) z dnia 27 czerwca 2013 r. (sygn. akt K 36/12) stwierdzającego niezgodność art. 8 pkt 3 u.s.m. z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu,

3) z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13) stwierdzającego, że:

- art. 3 ust. 1 i 3 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu,

- art. 17<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP w zakresie, w jakim do powstania członkostwa spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta wymaga spełnienia innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni,

- art. 19 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 16 § 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r. poz. 1443), dalej u.p.s., w zakresie, w jakim uzależnia skuteczne nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 58 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji,

- art. 26 § 2 u.p.s. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 1 i z art. 31 ust. 3 Konstytucji w zakresie, w jakim nie przewiduje prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego.

Celem projektu jest również eliminacja barier w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich.

Ponadto projektowana ustawa przewiduje także zmianę ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 101, z późn. zm.), skutkującą wyłączeniem spod egzekucji opłat za media (np. prąd, woda, gaz) wnoszonych przez osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni mieszkaniowej z uwagi na to, iż w świetle obecnie obowiązujących przepisów opłaty te podlegają egzekucji, co skutkuje powstaniem zaległości płatniczych wobec dostawców mediów.

Projekt przewiduje również zmianę art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r., poz. 21), dalej u.p.s., poprzez dodanie § 4, skutkującą wyłączeniem osób, pełniących określone funkcje, do przeprowadzenia lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowej oraz zmianę art. 93a u.p.s., która zmienia zakres uprawnień ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wobec spółdzielni mieszkaniowych.

## **II. Przedmiot i istota zmian**

W projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje się przyznanie członkostwa w spółdzielni wyłącznie osobom związanym węzłem prawnym ze spółdzielnią poprzez posiadanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu, ekspektatywy odrębnej własności lokalu (tj. roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu w związku z zawarciem ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu), prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> u.s.m., ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> u.s.m., osobom ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu oraz osobom, które są założycielami spółdzielni – **art. 1 pkt 1 projektu ustawy.**

W projekcie przewidziano także, iż rada nadzorcza będzie zobowiązana podjąć uchwałę o ustaniu członkostwa w terminie 1 miesiąca od dnia powzięcia informacji o utracie przez członka spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy tego prawa, albo o rozwiązaniu umów o budowę lokalu, o których mowa w art. 10 i 18. Do uchwały ww. rady nadzorczej stosować się będzie odpowiednio przepisy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykreśleniu członka ze spółdzielni. Rozwiązanie to będzie miało odpowiednie zastosowanie do członkostwa właścicieli lokali w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ust. 1, tj. w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej. Ponadto członkostwo w spółdzielni ustawać będzie z chwilą upływu 12 miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków, jeżeli członek nie zawrze w tym terminie umowy o budowę lokalu lub umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Natomiast jeżeli członek posiada w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, ustanie członkostwa nastąpi w przypadku utraty wszystkich



tytułów prawnych do lokali w tej spółdzielni po podjęciu przez radę nadzorczą stosownej uchwały w tym przedmiocie.

Ponadto projekt zakłada, iż członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustanie z upływem czterech lat od dnia wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli w tym okresie spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

W projekcie przewidziano również, że do członka spółdzielni, który ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu do dnia zawarcia odpowiednio umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowy o budowę lokalu, nie stosuje się przepisów regulujących prawa i obowiązki członków spółdzielni z pewnymi wyjątkami. Osoba taka będzie miała prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych. Co więcej w przypadku takiej osoby zastosowanie będzie miał przepis art. 8<sup>1</sup> ust. 2 i 3 u.s.m.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem przepisów u.s.m., członkiem spółdzielni mogła być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a także osoba prawna, jednakże takiej osobie nie mogło przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Przepisy te nie uzależniały zatem członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej od posiadania prawa do lokalu w jej zasobach.

W konsekwencji tego, członkiem spółdzielni mogły być osoby niezwiązane ze spółdzielnią żadnym węzłem prawnym, jednocześnie osoby te posiadały wpływ na działania podejmowane przez spółdzielnię poprzez możliwość uczestniczenia w obradach najwyższego organu spółdzielni, wybór członków innych organów – rady nadzorczej, zarządu, miały także zapewniony dostęp do dokumentów związanych z działalnością spółdzielni.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13) uznał, że art. 3 ust. 1 i 3 u.s.m., w zakresie, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz nie jest niezgodny z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji. Z dniem 10 lutego 2015 r. ww. przepisy u.s.m., uznane przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodne z Konstytucją utraciły moc obowiązującą.

W ww. orzeczeniu Trybunał Konstytucyjny wywiódł cechy – rodzaj interesu, którym powinna legitymować się osoba ubiegająca się o członkostwo w danej spółdzielni, z istoty funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych (odróżniającą ją od innych spółdzielni), określonej w dotychczasowych przepisach art. 1 u.s.m., gdzie celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Ponadto dotychczasowe przepisy u.s.m. oprócz głównego celu spółdzielni mieszkaniowej, tj. dostarczania członkom lokali mieszkalnych, przewidywały także cele pomocnicze, poprzez choćby prowadzenie innej działalności gospodarczej w zakresie usług, handlu i budownictwa, oraz umożliwiały prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków (art. 4 ust. 5 u.s.m.).

*W świetle wyroku Trybunału „osoby, które nie mają interesu polegającego na zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub polegających na dostarczaniu lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową, a więc którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu – nie mogą być jej członkami. W szczególności nie mogą być członkami spółdzielni mieszkaniowych osoby, które upatrują swój interes tylko w innej, pomocniczej działalności spółdzielni. Ma ona bowiem charakter związany z celem podstawowym i nie może być realizowana odrębnie. Członkami spółdzielni mieszkaniowej nie mogą być również członkowie organów spółdzielni i osoby w niej zatrudnione, jeżeli nie posiadają wyżej wskazanych praw do lokalu, a także osoby, które będąc członkami spółdzielni, zbyły lub w inny sposób utraciły prawo do lokalu (np. wygaśnięcie umowy najmu lokalu użytkowego) w spółdzielni lub w budynkach przez nią zarządzanych.”.*

Realizacja orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego w zaproponowanym zakresie spowoduje ograniczenie kręgu podmiotowego osób posiadających status członków spółdzielni, gdyż o członkostwo w spółdzielni będą mogły się ubiegać wyłącznie osoby, które posiadają interes prawny - zgodny z celem działalności spółdzielni - wynikającym z dotychczasowego brzmienia art. 1 u.s.m., a ten de facto dotyczy osób, którym przysługują ww. prawa do lokali (w tym ekspektatywa odrębnej własności lokalu). Powyższe pozwoli mieć realny wpływ na funkcjonowanie spółdzielni i współdecydowanie o szeregu aspektach jej działalności wyłącznie osobom, które z racji posiadanych praw do lokali zobowiązane są wносить opłaty z tytułu ich użytkowania (lub będą je wnosić w przyszłości - w przypadku osób posiadających ekspektatywę odrębnej własności lokalu). Zaproponowane rozwiązanie chroni tym samym osoby zrzeszone przed możliwością ingerencji w kwestie zarządu przez osoby, które nie są zainteresowane zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, czy też potrzeb związanych z dostarczaniem lokali o innym przeznaczeniu.

Należy także zaznaczyć, iż w nowych przepisach zasadne jest pozostawienie swobody decydowania osobom posiadającym prawa do lokali w spółdzielni w zakresie ubiegania się o członkostwo w danej spółdzielni, co wynika z zasady wolności i swobody zrzeszania się, z zastrzeżeniem obowiązkowego członkostwa w spółdzielni posiadaczy spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych. Natomiast czynności, jakie osoba ubiegająca się o status członka winna dopełnić, uregulowane są w dotychczasowych przepisach art. 16 u.p.s.

**Art. 1 pkt 2 projektu ustawy** – proponuje się dodanie ust. 1<sup>1</sup> – 1<sup>4</sup> w art. 8<sup>3</sup> u.s.m. Zgodnie z nowymi przepisami członek spółdzielni mieszkaniowej będzie mógł uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik będzie mógł udzielić dalszego pełnomocnictwa, jeżeli będzie to wynikać z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnik będzie mógł reprezentować więcej niż jednego członka spółdzielni.

Proponowana zmiana przewiduje rozwiązanie odmienne od tego, które zostało przyjęte w u.p.s. Zgodnie bowiem z art. 36 § 3 zd. 1 u.p.s. członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika, jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej. Ponadto stosownie do przepisów u.p.s. pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

Projektowane przepisy zakładają, że w pozostałym zakresie (tj. w części dotyczącej formy udzielenia pełnomocnictwa oraz wyłączenia osób mogących być pełnomocnikiem) zastosowanie będą miały przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze.

Rozwiązania przyjęte w projekcie w powyższym zakresie przyczynią się do zwiększenia wpływu członków spółdzielni na decyzje podejmowane podczas walnego zgromadzenia.

Ponadto projekt zakłada zmianę art. 8<sup>3</sup> ust. 9 u.s.m. Zgodnie z nowym brzmieniem tego przepisu uchwałę uważać się będzie za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne będzie, aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba że statut stanowić będzie inaczej.

**Art. 1 pkt 3 i 5 projektu ustawy** – w art. 1 pkt 3 projektu ustawy zakłada się dodanie pkt 3a do art. 10 w ust. 1 u.s.m., co skutkować będzie tym, że w umowie o budowę lokalu, zawieranej przez spółdzielnię z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wskazywany będzie termin, po upływie którego członkowi spółdzielni przysługiwać będzie roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w art. 12 ust. 1 u.s.m., albo wskazywane będzie, że lokal ten nie będzie podlegał zbyciu na rzecz członka.

Dzięki proponowanym rozwiązaniom spółdzielnie uzyskają możliwość wieloletniego zarządzania swoim zasobem, gdyż będą mogły samodzielnie określić, czy lokale przez nie budowane podlegać będą zbyciu, a jeśli tak, to po jakim okresie. Jednocześnie będą posiadały wpływ na wyodrębnianie wspólnot mieszkaniowych ze swojego zasobu.

Zmiana art. 10 ust. 1 u.s.m. skutkowałą zmianą art. 12 ust. 1 u.s.m. (art. 1 pkt 5 projektu).

**Art. 1 pkt 4 projektu ustawy** – proponuje się dodanie ust. 2<sup>5</sup> – 2<sup>7</sup> w art. 11 u.s.m., które regulować będą zasady zwrotu wkładu mieszkaniowego osobie uprawnionej w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, który nie podlega zbyciu w drodze przetargu oraz zasady wnoszenia wkładu mieszkaniowego przez członka, który ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo ww. osobie.

W wyroku z dnia 27 czerwca 2013 r. (sygn. akt K 36/12) Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 8 pkt 3 u.s.m. w zakresie, w jakim upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu, jest niezgodny z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji.

W kontekście proponowanych w projekcie zmian należy wyjaśnić, iż spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jego istotą jest zobowiązanie się spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania, w zamian za zobowiązanie się członka do wniesienia wkładu mieszkaniowego oraz do uiszczania określonych opłat. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

Wkład mieszkaniowy, stosownie do postanowień zawartych w art. 10 ust. 2 u.s.m., jest wnoszony przez członka spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Wysokość wkładu mieszkaniowego odpowiada różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Wkładem mieszkaniowym jest zatem przekazywana spółdzielni mieszkaniowej przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego kwota stanowiąca różnicę między rzeczywistym kosztem budowy przypadającym na ten lokal, a środkami uzyskanymi przez spółdzielnię z innych źródeł na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

W uzasadnieniu do ww. wyroku Trybunał Konstytucyjny wskazał, że dopóki istnieje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, związane z nim prawo do wkładu mieszkaniowego przysługuje członkowi spółdzielni. W przypadku wygaśnięcia tegoż prawa do lokalu, prawo do wkładu mieszkaniowego uzyskuje samodzielność, stając się zwykłą wierzytelnością, którą uprawniony może swobodnie rozporządzać. Z tego powodu po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest do rozliczenia się z osobą uprawnioną z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego.

Stosownie zatem do postanowień zawartych w art. 11 ust. 2 i 2<sup>1</sup> u.s.m., w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia obowiązana jest ogłosić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a następnie wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.

Istnieją jednakże sytuacje, gdy zbycie lokalu w drodze przetargu nie jest możliwe. Dotyczy to m.in. okoliczności wskazanych w art. 15 ust. 1 i 2 u.s.m., tj. zgłoszenia przez małżonka, dzieci lub innych bliskich osoby, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło, roszczeń o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Roszczenia, o których mowa wyżej, mogą zostać zgłoszone w razie wygaśnięcia

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 13 i art. 14 u.s.m.

Jak stanowi art. 13 ust. 1 i 2 u.s.m., po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa wyżej, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Natomiast w myśl art. 14 u.s.m. z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Jeżeli małżonek nie dokona wskazanych czynności, spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Uzasadnienia rozwiązań przyjętych w treści art. 14 i art. 15 ust. 1 i 2 u.s.m. należy upatrywać w realizacji przez ustawodawcę zasady zawartej w art. 18 Konstytucji, zgodnie z którą rodzina znajduje się pod ochroną i opieką Rzeczypospolitej Polskiej. Z tych powodów w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa w pierwszej kolejności przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim członka spółdzielni, którego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło. Dopiero gdy tego rodzaju osób nie ma, bądź skutecznie nie zrealizują one przysługującego im roszczenia, lokal mieszkalny jest zbywany w drodze przetargu. Jeżeli natomiast zgłosi się kilka osób uprawnionych, pierwszeństwo - zgodnie z art. 15 ust. 3 u.s.m. - ma osoba, która zamieszkiwała razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich. Tym samym ustawodawca stara się zapewnić stabilizację sytuacji prawnej tym członkom rodziny osoby, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło, a którzy mieszkali w lokalu razem z tą osobą.

Należy zauważyć, że jeżeli osoby uprawnione, o których mowa w art. 15 ust. 1 i 2 u.s.m. zrealizują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wówczas zachodzi konieczność rozliczenia przez spółdzielnię mieszkaniową wniesionego wkładu mieszkaniowego. W takim wypadku zastosowanie znajdował zakwestionowany przepis art. 8 pkt 3 u.s.m., zgodnie z którym w sprawach nieuregulowanych w ustawie prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące w szczególności wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego, określają postanowienia statutu.

Jednakże w opinii Trybunału Konstytucyjnego, powyższe rozwiązanie oznacza przyzwolenie ze strony ustawodawcy na faktyczne ustalenie treści prawa do wkładu mieszkaniowego i sposobu jego realizacji przez spółdzielnię mieszkaniową. Trybunał Konstytucyjny podniósł, iż u.s.m. w żaden sposób nie określa zasad rozliczeń z osobą uprawnioną z tytułu wkładu mieszkaniowego w sytuacji, gdy lokal mieszkalny nie został zbyty w drodze przetargu, lecz został przyznany osobom wskazanym w art. 15 ust. 1 i 2 u.s.m. Ustawa nie reguluje również zasad ustalania wysokości świadczenia pieniężnego wnoszonego tytułem wkładu mieszkaniowego lub wartości rynkowej lokalu. Tym samym osoby uprawnione z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego nie mają w ustawie zagwarantowanego ani prawa do otrzymania wartości rynkowej lokalu, gdyż zgodnie z art. 11 ust. 2 u.s.m. do tej sytuacji nie odnosi się procedura przetargowa, ani prawa do otrzymania wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego według wartości rynkowej lokalu.

Wobec powyższego, spółdzielnia mieszkaniowa uzyskała nieograniczoną swobodę regulacyjną, ustawodawca nie sformułował bowiem żadnych wskazówek co do treści przekazanej do uregulowania w tej materii. Trybunał Konstytucyjny wskazał przy tym, iż *„statut spółdzielni mieszkaniowej może jedynie precyzować realizację wyznaczonych przez ustawę zasad rozliczeń z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego.”*

Ustawowe odesłanie do postanowień statutu w przedmiotowej kwestii jest także niekorzystne dla osób, które nie są członkami spółdzielni, tj. albo byłych członków, którym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło, albo ich spadkobierców, albowiem kwestionowana regulacja rozciąga na te osoby moc wiążącą statutu spółdzielni. Należy natomiast podkreślić, że statut spółdzielni mieszkaniowej jest aktem regulującym wyłącznie stosunki między spółdzielnią i jej członkami, a osoby niebędące członkami spółdzielni nie mają żadnego wpływu na treść statutu oraz nie mogą zaskarżyć do sądu jego postanowień.

Ponadto, w przedmiotowym wyroku Trybunał Konstytucyjny zwrócił także uwagę na specyficzną sytuację prawną polegającą na dokonywaniu przez spółdzielnię mieszkaniową rozliczeń z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego w kręgu osób bliskich. Podniesione w tej kwestii zostało, iż konieczne jest takie ukształtowanie zasad rozliczeń, by uwzględniły one nie tylko interes spółdzielni mieszkaniowej i jej członków, lecz także interesy członków rodziny osoby, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło oraz jej samej. Powinny zatem zostać określone zarówno zasady rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu zwrotu wniesionego wkładu mieszkaniowego, w tym również zasady waloryzacji tego wkładu, jak i zasady określenia wysokości wkładu mieszkaniowego wnoszonego przez osobę nabywającą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w wyniku realizowania roszczeń, o których mowa w art. 15 ust. 1 i 2 u.s.m.

Wobec powyższego proponuje się, aby w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwracała osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie będzie uwzględniano się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części będzie wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat związanych z utrzymaniem lokalu, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Ponadto warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części będzie opróżnienie lokalu, chyba że członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

Jednocześnie zakłada się, że członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wносить będzie wkład mieszkaniowy w wysokości, wypłaconej osobie uprawnionej oraz zobowiązany będzie do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Przepis art. 10 ust. 2 stosuje się odpowiednio. Zgodnie z tym przepisem, członek ubiegający się o zawarcie umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

**Art. 1 pkt 6 projektu ustawy** - proponuje w art. 17<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m. zmianę polegającą na wykreśleniu z dotychczasowego brzmienia przepisu wskazania, że do powstania członkostwa w spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta wymagane jest spełnienie innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni, tj. proponuje się aby nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stawał się członkiem spółdzielni, po złożeniu deklaracji określonej przepisami u.p.s. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. W zakresie wymogów, jakie powinna spełniać deklaracja stosowany będzie, tak jak obecnie, art. 16 § 1 u.p.s., określający formę deklaracji i jej treść.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem przepisów u.s.m., spółdzielnia nie mogła odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiadał on wymaganiom statutu. Dotyczyło to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta (dotychczasowy art. 17<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m.).

Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13) uznał art. 17<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m. w zakresie, w jakim do powstania członkostwa w spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, wymaga spełnienia innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Trybunał Konstytucyjny wskazał, iż art. 17<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m. stanowi nakaz skierowany do spółdzielni mieszkaniowych przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zwrócił jednak uwagę, iż „nakaz ten nie ma bezwzględnego charakteru, gdyż uzależnia obowiązek przyjęcia nowego członka od spełnienia wymagań statutowych, których określenie pozostawiono w znacznej mierze uznaniu organów spółdzielni. W konsekwencji w praktyce funkcjonowania spółdzielni często oznacza to nadmierną i nieuzasadnianą swobodę wpływania na skład członkowski, a tym samym uzyskiwanie praw korporacyjnych przez podmioty nabywające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w danej spółdzielni. Prowadzi bowiem do pozbawienia ich możliwości wpływu na zarząd poprzez udział w walnym zgromadzeniu. Zwrócić należy także uwagę, że nawet jeżeli osobie takiej przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej, ma ona prawo odmówić przyjęcia nieodpowiedniego kandydata na członka (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 13 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 825/12, Lex nr 1289376). Wprawdzie przyczyny uzasadniające odmowę muszą być dostatecznie ważne, jednak ich określenie pozostawione jest treści statutowej.”.

Nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wejście w prawa dotychczasowego uprawnionego, nie zastępuje deklaracji jako oświadczenia woli nabywcy takiego prawa o przyjęcie go w poczet członków. Art. 16 § 1 u.p.s. określa swoisty tryb przyjęcia członka do spółdzielni, w którym wymaga się od kandydata dokonania określonej czynności prawnej, której zasadniczym elementem jest złożenie pisemnej deklaracji (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 17 września 1992 r., sygn. akt III CZP 83/92, OSNC nr 3/1993, poz. 24). Deklaracja zawiera szereg istotnych dla spółdzielni informacji. „Członkom Spółdzielni mogą przysługiwać prawa o określonej (niekiedy znacznej) wartości majątkowej. Niezbędna jest zatem pewność, co do składu osobowego Spółdzielni oraz wysokości zadeklarowanych i wniesionych udziałów” (wyrok SN o sygn. akt I CKN 1135/97).

Stwierdzenie zatem niezgodności zaskarżonego przepisu art. 17<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m. we wskazanym przez Trybunał Konstytucyjny zakresie oznacza, że podmiot dysponujący spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w celu przystąpienia do spółdzielni w charakterze jej członka powinien złożyć deklarację zawierającą dane określone w art. 16 § 1 u.p.s.. Zgodnie z ww. art. 16 § 1 u.p.s. „Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, jeżeli statut ich wnoszenie przewiduje, a także inne dane przewidziane w statucie.”.

Z chwilą zatem złożenia deklaracji, spełniającej wymagania formalne przewidziane w ustawie należy łączyć obowiązek spółdzielni przyjęcia podmiotu wnioskującego w poczet jej członków, a tym samym korzystanie z pełni praw korporacyjnych. Nie znosi to roszczenia spółdzielni o wniesienie udziałów, wpisowego lub innych świadczeń określonych w deklaracji członkowskiej w późniejszym okresie, jeżeli podmiot przystępujący nie był w stanie uiścić ich w chwili złożenia deklaracji. Proponowane rozwiązanie w pełni zatem realizuje orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego.



**Art. 1 pkt 7 projektu ustawy** – przewiduje zmianę art. 19 ust. 2 u.s.m. polegającą na wykreśleniu z dotychczasowego brzmienia przepisu uzależnienia skuteczności nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z obecnie obowiązującym przepisem art. 19 ust. 2 u.s.m. nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu do wyroku z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. akt K 60/13 warunek ten (uzależnienia skuteczności nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej) nie dotyczy jednak podmiotu, który nabył ekspektatywę odrębnej własności lokalu od członka spółdzielni, a następnie dokonał jej zbycia, nie przystępując do spółdzielni mieszkaniowej realizującej inwestycję budowlaną. To znaczy, że podmiot zbywający nabył skutecznie ekspektatywę, chociaż nie miał statusu członka tej spółdzielni. Ustawodawca dopuszcza zatem obrót takimi prawami bez konieczności przystępowania do spółdzielni mieszkaniowych. Jednakże nabycie ekspektatywy od takiego podmiotu staje się skuteczne po przyjęciu nabywcy do spółdzielni mieszkaniowej. *„Do momentu przyjęcia kolejnego nabywcy do spółdzielni ekspektatywa przysługuje zbywcy, mimo iż nie jest on członkiem spółdzielni”* (A. Kopeć, M. Żak, *Komentarz do ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.02.240.2058), Lex 2003*). *Skoro zatem ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna zarówno przez członków spółdzielni, jak i przez podmioty, które dokonują obrotu tym prawem bez nabycia członkostwa, to warunek przyjęcia w poczet członków spółdzielni może prowadzić w niektórych wypadkach do pozbawienia nabywców tego prawa roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Odmowa przyjęcia nabywcy przez spółdzielnię w charakterze jej członka będzie skutkowałą nieważnością zawartej umowy. Nabywca mimo zaangażowania znacznych środków finansowych w celu zakupienia prawa majątkowego – ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nie będzie mógł dochodzić ustanowienia na jego rzecz odrębnej własności lokalu.”*

Trybunał zaznaczył również, że ustawodawca nie może arbitralnie kształtować treści i granic poszczególnych praw majątkowych. W szczególności nie może wprowadzać konstrukcji, które w praktyce będą prowadziły do angażowania przez nabywców znacznych środków finansowych bez gwarancji skuteczności nabycia określonego uprawnienia majątkowego. Ważne nabycie uprawnienia majątkowego nie może być pochodną uzyskania członkostwa w spółdzielni.

Zdaniem Trybunału, zaskarżona norma narusza również art. 58 ust. 1 Konstytucji. W świetle konstytucyjnej zasady wolności zrzeszania się niedopuszczalne jest stanowienie takich konstrukcji prawnych, które w praktyce czyniłyby tę wolność iluzoryczną. Treść wolności zrzeszania się stanowi uprawnienie do założenia spółdzielni, przystąpienia i przynależności do niej oraz wystąpienia z niej. Wprowadzenie warunku przyjęcia w poczet członków spółdzielni jako przesłanki skutecznego nabycia ekspektatywy odrębnej własności zmusza jej nabywców do przystępowania do spółdzielni

mieszkaniowych. W celu uzyskania roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobligowani są przez ustawę do poniesienia także dodatkowych nakładów finansowych w postaci wniesienia udziałów i wpisowego. Bez uzyskania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej umowa nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu jest nieważna.

**Art. 1 pkt 8 projektu ustawy** – w świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13), art. 19 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 16 § 1 zdanie pierwsze ustawy – Prawo spółdzielcze, w zakresie, w jakim uzależnia skuteczne nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 58 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji.

W związku z powyższym, jeżeli nabycie ekspektatywy nie wymaga uzyskania członkostwa w spółdzielni, do proponowanego brzmienia art. 19 ust. 1 należy dostosować przepis art. 21 ust. 1 u.s.m., ponieważ w tym przepisie pojawia się bezwzględny obowiązek ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka spółdzielni i w takiej sytuacji na etapie ustanowienia odrębnej własności lokalu doszłoby do zmuszenia nabywcy ekspektatywy do uzyskania członkostwa. Dlatego proponuje się, aby w art. 21 ust. 1 zd. 1 u.s.m. dodać: „ (...) *lub nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu*”.

**Art. 1 pkt 9 projektu ustawy** – proponuje dodanie przepisów, na mocy których spółdzielnie mieszkaniowe będą zobowiązane w terminie 12 miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego, w którym powstała wspólnota mieszkaniowa, do rozliczenia z właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości, na której powstała wspólnota mieszkaniowa, zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz pozostałych nakładów poczynionych na remont tej nieruchomości.

Obowiązek utworzenia funduszu remontowego w zasobach spółdzielni mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 usm, a zobowiązanymi do dokonywania wpłat na konto funduszu są członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Dla każdej nieruchomości zarząd spółdzielni prowadzi odrębną ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki tych nieruchomości (art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 usm). Fundusz remontowy powstaje zatem z wpłat dokonywanych w celu realizacji ustawowego i statutowego obowiązku członków i osób, które nie są członkami spółdzielni uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, których wykorzystanie jest ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości. Od 2007 r. spółdzielnia ma obowiązek ewidencjonowania wpływów i wydatków związanych z funduszem remontowym dla każdej nieruchomości odrębnie, jednak środkami zaewidencjonowanymi na koncie jednej nieruchomości może finansować remonty innej nieruchomości wchodzącej w skład zasobu spółdzielni. Choć celem wprowadzonej zmiany było powiązanie wpływów funduszu remontowego nieruchomości z jego wydatkami i ich zrównoważenie w dłuższym okresie czasu w odniesieniu do danej nieruchomości, to żaden przepis nie zakazuje spółdzielni wykorzystywania środków zaewidencjonowanych na koncie jednej nieruchomości na remont innej. Powyższe wynika z faktu, iż działalność spółdzielni, również

w zakresie finansowania remontów z tego funduszu, odbywa się na zasadzie solidaryzmu w zakresie uzyskiwanych dochodów, jak też w pokrywaniu wydatków. Tym niemniej dysponowanie przez spółdzielnię całym zasobem funduszu, nie wyłącza możliwości rozliczenia wpłat posiadaczy lokali w danej nieruchomości z nakładami spółdzielni poniesionymi na tę nieruchomość. I właśnie to rozliczenie powinno mieć miejsce w przypadku powstania w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej. Powyższe wynika wprost z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. akt K 60/13, w którym stwierdził on, że „*brak możliwości ich rozliczenia i ewentualnego zwrotu przez spółdzielnię występującym członkom stanowi nieproporcjonalne naruszenie prawa własności, nieuzasadnione innymi wartościami konstytucyjnymi. W szczególności dotyka ono tych członków spółdzielni, którzy występują z niej w celu utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, a nieruchomość przez nich zamieszkała nie była remontowana, mimo zgromadzenia przez nich znacznych środków w funduszu remontowym*”.

W opinii Trybunału zważywszy, że finansowanie remontów z tego funduszu może być wspomagane zyskami spółdzielni, środkami z funduszy zewnętrznych lub kredytami, celowym jest, by rozliczenie z właścicielami lokali po powstaniu w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, uwzględniało nie tylko wysokość kwoty zaewidencjonowanej na rachunku występującego członka spółdzielni, ale także nakłady poczynione na remonty nieruchomości, w której znajduje się jego lokal, w tym także zaciągnięte na ten cel i niespłacone kredyty. Tym samym obejmować ono będzie zaciągnięte przez spółdzielnię pożyczki i kredyty na wykonanie prac remontowo-modernizacyjnych na nieruchomości, której dotyczy rozliczenie. Należy jednak zastrzec, iż – zgodnie z wyrokiem Trybunału – wprowadzenie przepisów określających zasady rozliczania przez ustawodawcę oznacza ich działanie na przyszłość tj. dopiero po wejściu w życie. Nie ma zatem możliwości dokonywania na ich podstawie podziału funduszu remontowego za okres wcześniejszy.

W związku z powyższym w przypadku powstania na funduszu remontowym nadpłaty rozumianej jako różnica między kwotą wniesioną przez właściciela lokalu a kwotą stanowiącą sumę nakładów poniesionych przez spółdzielnię, spółdzielnia zobowiązana będzie do jej zwrotu. Analogiczna zasada obowiązywać będzie w przypadku powstania niedopłaty ze strony właściciela lokalu, pozwalając w ten sposób dochodzić spółdzielni należności od właścicieli, gdy wniesione na fundusz środki nie odpowiadają rzeczywistym wydatkom poniesionym na tę nieruchomość.

**Art. 1 pkt 10 projektu ustawy** – proponuje zmianę brzmienia art. 26 u.s.m. poprzez przyjęcie, iż jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, po upływie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu stosować się będzie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, chyba że w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy niniejszej ustawy. Do podjęcia uchwały stosować się będzie odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali. W terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w

określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, spółdzielnia zobowiązana będzie zawiadomić o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali będą obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

W przypadku, o którym mowa powyżej, zastosowanie będzie miał przepis art. 24<sup>1</sup> ust. 3.

Powyższe rozwiązanie spowoduje, iż osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielczych będą miały możliwość zdecydowania czy zarząd nieruchomością wspólną odbywać się będzie w oparciu o przepisy u.s.m., czy ustawy o własności lokali. W przypadku niepodjęcia uchwały w terminie 3 miesięcy po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości powstanie wspólnota mieszkaniowa. Co więcej to te osoby będą decydować, czy wspólnota mieszkaniowa w ogóle powstanie. Obecnie obowiązująca treść art. 26 u.s.m. skutkuje tym, iż z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego lokalu powstaje z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa. Osoby, które uzyskały odrębną własność lokalu nie mają na to żadnego wpływu.

**Art. 1 pkt 11 projektu ustawy** – proponuje zmianę brzmienia art. 48 ust. 1 u.s.m. poprzez określenie nowych warunków, na podstawie których najemcy spółdzielczych lokali mieszkalnych, które przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową były mieszkaniami przedsiębiorstw państwowych, państwowej osoby prawnej lub spółki Skarbu Państwa, będą mogli nabywać te lokale.

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2012 r. Trybunał przesądził, że art. 48 ust. 1 u.s.m. w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, narusza gwarancję ujętą w art. 64 ust. 1 Konstytucji.

Wspomniane orzeczenie nawiązuje do wcześniejszego rozstrzygnięcia Trybunału Konstytucyjnego, który wyrokiem z dnia 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07) uchylił domniemanie konstytucyjności art. 48 ust. 3 u.s.m. Zgodnie z zakwestionowanym przepisem, jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła dawne mieszkanie zakładowe nieodpłatnie, najemca chcący nabyć taki lokal powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal. Wyjaśnione także zostało, że nieodpłatne nabycie mieszkań należących do państwowych jednostek organizacyjnych nie daje dostatecznej podstawy do osłabienia obecnej ochrony własności przysługującej spółdzielniom mieszkaniowym.

Na skutek tego wyroku w orzecznictwie sądów powszechnych wykształciło się założenie, iż podstawą prawną roszczenia najemcy o przeniesienie na preferencyjnych warunkach własności lokalu nieodpłatnie przejętego przez spółdzielnię, po utracie mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m., stał się art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m., zgodnie z którym zawarcie przez najemcę umowy przeniesienia

własności lokalu powinno następować po spłacie zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. W konsekwencji powyższego, art. 48 ust. 1 u.s.m. stał się także przedmiotem badania Trybunału Konstytucyjnego.

Odnosząc się do istoty wyroku z dnia 14 lutego 2012 r. obligującego do podjęcia działań legislacyjnych należy zauważyć, że w myśl art. 64 ust. 1 Konstytucji, każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Jak wynika z ugruntowanego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, ochrona prawna poręczona przez art. 64 ustawy zasadniczej, ma zastosowanie również w odniesieniu do spółdzielni, z tym że jest ona uzasadniona w zakresie, w jakim przyczynia się do ochrony praw przysługujących członkom spółdzielni. Zatem, sam fakt, że dane mienie należy do spółdzielni mieszkaniowej nie wyklucza go jeszcze poza nawias gwarancji płynącej z powołanego wzorca konstytucyjnego. Z drugiej wszakże strony, nie można uznać, iż jakakolwiek ingerencja ustawodawcy jest w tym wypadku z góry wykluczona. Własność i inne prawa majątkowe spółdzielni mogą być bowiem ograniczane z zachowaniem kryteriów wskazanych w art. 64 ust. 3 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji. Nade wszystko adresowany do spółdzielni nakaz zbycia przedmiotu własności na rzecz określonej osoby może być w pewnych okolicznościach konstytucyjnie dopuszczalny. Aczkolwiek proporcjonalność takiego ograniczenia prawa własności zależeć będzie m.in. od przyjętych przesłanek dochodzenia przez uprawniony podmiot przyznanego mu roszczenia. Zdaniem Trybunału, „(...) wysokość świadczenia finansowego, którego spełnienie warunkuje przeniesienie prawa własności przez spółdzielnię, powinna być racjonalna i obiektywnie uzasadniona. Nie może mieć charakteru arbitralnego.”.

W kontekście tych wytycznych, przyznane najemcy prawo wystąpienia z żądaniem przeniesienia własności zajmowanego lokalu i uzależnienie tego roszczenia – w przypadku mieszkań zakładowych przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe nieodpłatnie – wyłącznie od spłaty ewentualnego zadłużenia z tytułu umowy najmu zostało zakwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny. Spłata zadłużenia nie może być traktowana jako świadczenie spełniane w zamian za przeniesienie prawa własności mieszkania na najemcę. Świadczenie to nie jest wynagrodzeniem za nabycie prawa własności, lecz ma charakter świadczenia wzajemnego spełnianego przez najemcę w związku z oddaniem mu lokalu w najem. Ponoszenie opłat za korzystanie z określonego mieszkania jest więc podstawowym obowiązkiem każdego najemcy, wynikającym ze stosunku zobowiązaniowego, łączącego strony. W konsekwencji zadłużenie z tego tytułu może być dochodzone przez spółdzielnię mieszkaniową na drodze sądowej i to niezależnie od realizacji przez najemcę uprawnienia określonego w art. 48 ust. 1 u.s.m.

Trybunał Konstytucyjny zastrzegł ponadto, że unormowaniu z art. 48 ust. 1 u.s.m. można też zarzucić niejasność. Zdaniem Trybunału „nie powinno budzić wątpliwości, że celem ustawodawcy było przyznanie uprawnień tylko szczególnej grupie najemców, którzy w związku z przejęciem zajmowanych lokali stali się podmiotem stosunku najmu ze spółdzielnią mieszkaniową bez swojej woli, a także osobom bliskim tym najemcom. [Niemniej] z uwagi na wydłużający się proces przekazywania dawnych mieszkań zakładowych obecnie ich najemcy mogą mieć różny status. Literalne brzmienie zaskarżonego przepisu nie rozstrzyga, czy znajduje on zastosowanie tylko do tych najemców, którzy

*mieszkanie zakładowe zajmowali już w chwili jego przejęcia przez spółdzielnię mieszkaniową, czy także do osób, które stosunek najmu lokalu nawiązały po jego przejęciu. W tym drugim wypadku, racjonalne przesłanki finansowe dochodzenia roszczenia powinny być dostosowane do zróżnicowanego statusu uprawnionych podmiotów, których wzajemne stosunki ze spółdzielnią mieszkaniową mogą się zasadniczo różnić.”.*

Ostatecznie więc Trybunał Konstytucyjny doszedł do wniosku, że określony w art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m. zakres obowiązków finansowych najemcy, od których spełnienia uzależniona jest realizacja przyznanego mu roszczenia o przeniesienie własności lokalu nieodpłatnie przejętego przez spółdzielnię mieszkaniową, wpływa na nieproporcjonalność zaskarżonej regulacji. *„Regulacja ta nie znajduje racjonalnego ani obiektywnego uzasadnienia. Jej kształt jest wynikiem «sumy przypadków», związanych między innymi z brakiem interwencji ustawodawcy po wydaniu przez Trybunał wyroku [w sprawie] o sygn. K 64/07 oraz przyjętą w orzecznictwie sądowym wykładnią art. 48 ust. 1 u.s.m. Najemca nabywa bowiem prawo własności nieodpłatnie przejętego lokalu co do zasady pod tytułem darmym, bez spełnienia jakiegokolwiek świadczenia na rzecz spółdzielni mieszkaniowej.”.*

Ze względu na konsekwencje, jakie wywołałoby wyeliminowanie art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m. z porządku prawnego, przepis ten utracił moc obowiązującą z dniem 23 lutego 2013 r.

Proponuje się zatem aby podobnie jak dotychczas, nabycie prawa własności byłego mieszkania zakładowego, zostało w projektowanym przepisie uzależnione od spłaty ewentualnego zadłużenia z tytułu umowy najmu. Warto podkreślić w tym miejscu, że warunek tego typu nie jest sam z siebie niekonstytucyjny, a jedynie jako wyłączny wymóg w niedostatecznym stopniu chroni prawa spółdzielni. Jego pozostawienie jest przy tym o tyle celowe, że pozwala na zachowanie właściwej równowagi między pozycją spółdzielni mieszkaniowych, obowiązanych uczynić zadość roszczeniom najemców, a uprawnieniami tych ostatnich, których sytuacja i tak już przedstawia się korzystniej niż wyglądałaby w przypadku nabycia na zasadach komercyjnych (samo roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego można tu traktować jako swego rodzaju uprzywilejowanie, choć naturalnie usprawiedliwione zmianami stanu prawnego i dość skomplikowanymi losami mieszkań zakładowych). Jednocześnie warunkiem nabycia przez najemcę lokalu przejętego przez spółdzielnię nieodpłatnie będzie spłata tzw. nakładów koniecznych.

Odmiennością natomiast w porównaniu z dotychczasowymi rozwiązaniami będzie nałożenie na najemców mieszkań zakładowych, przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe nieodpłatnie, obowiązku pokrycia w odpowiedniej proporcji tzw. nakładów użytecznych, określanych też często mianem inwestycyjnych, czyli takich, które wpłynęły na zwiększenie wartości danego budynku, a przez to również nabywanego lokalu. Wypada zaznaczyć, że konieczność zwrotu nakładów zwiększających wartość rzeczy nie jest całkowitą nowością normatywną, jako że rozliczenie omawianych nakładów przewiduje chociażby art. 226 § 1 zd. 1 Kodeksu cywilnego. Co się z tym wiąże – problematyka tych nakładów stanowi przedmiot licznych wypowiedzi doktryny oraz orzecznictwa, które mogą zostać wykorzystane dla rozstrzygnięcia ewentualnych sporów, gdyby takie powstały na gruncie projektowanego art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m.

Jako celowe należy uznać jednakże pomniejszenie należności objętych treścią art. 48 ust. 1 pkt 1 o kwoty, które mogły zostać zrekompensowane spółdzielniom w ramach premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej przyznawanych na podstawie ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. Nr 223, poz. 1459, z późn. zm.). Brak wyłączenia w tej części prowadziłby do pozyskiwania przez spółdzielnie mieszkaniowe dodatkowego przysporzenia, które trudno byłoby uznać za uzasadnione, skoro otrzymały już częściowy zwrot poniesionych kosztów danej inwestycji. Według projektu, stanowić o tym ma art. 48 ust. 1<sup>1</sup> w znowelizowanym brzmieniu.

Jeżeli chodzi o roszczenia przysługujące najemcom lokali przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe odpłatnie, to według proponowanego brzmienia art. 48 ust. 1 u.s.m. miałyby one być obwarowane innym wymogiem niż do tej pory, a zatem nie obowiązkiem wniesienia wkładu budowlanego, lecz obowiązkiem wpłaty kwoty określonej przez zarząd spółdzielni w wysokości odpowiadającej odpowiedniej części zwaloryzowanej ceny, jaką spółdzielnia uiściła nabywając budynek, w którym dany lokal się znajduje. Część ta ma odzwierciedlać proporcję powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni całego budynku, zaś waloryzacja ma zostać dokonana z uwzględnieniem miernika wartości rynkowej. Zmiana w tym zakresie podyktowana jest względami natury legislacyjnej i konstytucyjnej zarazem, gdyż stosowany aktualnie mechanizm oparty jest na pojęciu, które de facto jest pojęciem niezdefiniowanym ustawowo, a do tego przewiduje waloryzację bez dookreślenia reguł działania matematycznego, jakie należy w tym wypadku przeprowadzić.

Wkład budowlany, o którym mowa w obowiązującym art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m. nie jest tożsamy z wkładem budowlanym, którego wniesienie jest wymagane na mocy art. 18 ust. 2 u.s.m. W tym ostatnim przypadku wskazano wprost, iż wkład ten ma odpowiadać całości kosztów budowy przypadających na dany lokal, a jeżeli spółdzielnia zaciągnęła kredyt na sfinansowanie budowy rozliczenie następuje uwzględnieniem stosownej części kredytu oraz należnych z tego tytułu odsetek. Tymczasem wkłady budowlane obliczane na zasadzie art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m. były i są w dalszym ciągu sumą rozmaitych zmiennych, skutkiem czego ich wysokość w poszczególnych sprawach może się diametralnie różnić.

Jakkolwiek ostatecznie wymóg wniesienia wkładu budowlanego nie został uznany za sprzeczny z gwarancjami konstytucyjnymi (wzmiankowany wyrok w sprawie P 27/10 miał formułę afirmatywną), przytoczone wyżej okoliczności skłaniają do przyjęcia nowych zasad w zakresie obowiązków finansowych spoczywających na tych najemcach byłych mieszkań zakładowych, których lokale zostały przejęte odpłatnie.

Integralną częścią proponowanego zamysłu legislacyjnego jest przy tym postanowienie ust. 1<sup>2</sup>, dodawanego w art. 48, które pozwoli na przyznawanie stosownych bonifikat. Decyzja w tej mierze należeć będzie do rad nadzorczych spółdzielni mieszkaniowych. Można założyć, że zapewni to poszanowanie interesów wszystkich zainteresowanych stron, tzn. tak spółdzielni mieszkaniowych, jak i najemców.

Kolejną zmianą, sugerowaną przez Trybunał, jest ograniczenie kręgu osób legitymowanych do zgłoszenia żądania przekształcenia. Analizując argumenty przytoczone w stanowisku Trybunału Konstytucyjnego, należy uznać, że zasadne będzie wprowadzenie warunku w postaci posiadania

uprawnienia do korzystania z mieszkania zakładowego w dacie przejęcia go przez spółdzielnię (z zastrzeżeniem jednak art. 48 ust. 2 u.s.m., który zachowuje obowiązujące brzmienie i który przyznaje analogiczne roszczenia osobom bliskim w stosunku do najemcy, wszelako tylko tego, który spełniał warunki z art. 48 ust. 1 u.s.m.).

**Art. 2 projektu ustawy** – przewiduje zmianę przepisów ustawy – Kodeks postępowania cywilnego poprzez dodanie art. 831<sup>1</sup>. Przepis ten w ust. 1 zakłada, że nie będą podlegać egzekucji wierzytelności przysługujące spółdzielni mieszkaniowej wobec członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo własność lokalu, z tytułu zapłaty opłat, o których mowa w art. 4 u.s.m., chyba, że wierzytelność egzekwowana powstała w związku z wykonaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 tej ustawy. Przepis ust. 1 stosować się będzie odpowiednio do wierzytelności przysługujących spółdzielni mieszkaniowej wobec najemców spółdzielczych lokali mieszkalnych, które przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

**Art. 3 projektu ustawy** – przewiduje zmianę u.p.s. poprzez dodanie § 4<sup>1</sup> w art. 91. Przepis ten zakłada, że w przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, głównym księgowym, radcą prawnym lub adwokatem współpracującym ze spółdzielnią. Zakaz ten będzie miał zastosowanie także do innych osób, które podlegają bezpośrednio członkowi zarządu lub likwidatorowi. Rozwiązanie takie zapewni niezależność osoby przeprowadzającej lustrację działalności spółdzielni mieszkaniowej.

Ponadto projekt zakłada zmianę art. 93a u.p.s. Zgodnie z nowym rozwiązaniem minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa uzyska prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem działalności spółdzielni. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową minister będzie mógł wystąpić do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustracja przeprowadzana będzie na koszt spółdzielni. Lustracja, o której mowa powyżej, będzie mogła obejmować całość albo część działalności spółdzielni, albo tylko określone zagadnienia. Minister uprawniony będzie do wystąpienia z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku. Związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza będzie miała obowiązek wszcząć lustrację w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany będzie przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi. W przypadku niewykonania przez spółdzielnię mieszkaniową wniosków z przeprowadzonej lustracji minister będzie mógł nakazać jej uwzględnienie tych wniosków w terminie 3 miesięcy.

Zgodnie z przewidzianą zmianą art. 93a u.p.s. minister w oparciu o wyjaśnienia przekazane przez organy spółdzielni mieszkaniowej, w tym ustalenia dokonane przez podmioty uprawnione do badania działalności spółdzielni mieszkaniowych (Krajową Radę Spółdzielczą lub związki rewizyjne) będzie



mógł ocenić czy prowadzona przez spółdzielnię działalność jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa. Z badania w trybie art. 93a u.p.s. winny być wyłączone sprawy, które wiążąco w stosunku do osoby zainteresowanej rozstrzygnąć może wyłącznie sąd powszechny (np. kwestie dotyczące rozliczeń finansowych, indywidualne sprawy danego mieszkańca ze spółdzielnią). Minister, co do zasady, powinien dokonywać ustalenia czy dana spółdzielnia mieszkaniowa przestrzega zasad określających sposoby postępowania w danej sytuacji. Minister natomiast nie powinien rozstrzygać sporu między stronami. Jednocześnie, tak jak obecnie, z badania w trybie art. 93a u.p.s. wyłączone zostałyby sprawy, które były lub są przedmiotem rozpatrywania przez sąd, prokuraturę lub inne organy właściwe w danej sprawie (np. podatkowe, czy nadzoru budowlanego), zgodnie z zasadą, że w danej sprawie może zapaść tylko jedno rozstrzygnięcie.

Z kolei poparcie wyjaśnień spółdzielni dokumentami pozwoli na potwierdzenie informacji przekazanych przez spółdzielnię i ograniczy ewentualną polemikę z udokumentowanymi stanowiskami spółdzielni.

Możliwość wystąpienia przez ministra z wnioskiem o lustrację działalności spółdzielni w przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię ma na celu wyeliminowanie zarzutu niespójności obowiązujących przepisów, podnoszonego przez spółdzielnie mieszkaniowe: obecnie minister najpierw dokonuje stwierdzenia naruszenia prawa w celu wystąpienia z wnioskiem o lustrację, a następnie badanie lustracyjne przeprowadzone z wniosku ministra może takich ustaleń nie potwierdzić. Z uwagi na fakt, iż spółdzielnia obowiązana jest ponieść opłatę za wykonanie badania lustracyjnego, którą finalnie ponoszą osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni, zasadne jest ograniczenie możliwości wnioskowania o przeprowadzenie lustracji nie częściej niż raz w roku.

Przepisy przejściowe ujęte w **art. 4 projektu ustawy** przewidują, że nowe rozwiązania będą miały zastosowanie do zdarzeń, które nastąpią po dacie wejścia w życie projektowanej ustawy.

W przepisach przejściowych przewiduje się również, iż wnioski najemców lokali tzw. zakładowych, przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub spółki Skarbu Państwa, będą realizowane na podstawie nowych przepisów, również w przypadku, gdy zostały one złożone przez osoby zainteresowane jeszcze przed datą wejścia projektowanej nowelizacji w życie. Wyjaśnić należy w tym miejscu, że w uzasadnieniu do wyroku z dnia 14 lutego 2012 r., sygn. akt P 17/10, w którym Trybunał odroczył wejście w życie orzeczenia kwestionującego warunki przeniesienia własności lokalu na ww. najemców o 12 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw uznał, że usunięcie zaskarżonego przepisu z systemu prawnego musi być poprzedzone stosownym okresem odroczenia utraty jego mocy obowiązującej, w trakcie którego przepis ten nadal będzie znajdował zastosowanie jak i, że ustawodawca powinien również ukształtować reżim prawny dotyczący osób, które zgłosiły już spółdzielni roszczenie o przeniesienie własności lokalu.

Dodatkowo przewiduje się, że sprawy sądowe wszczęte przed datą wejścia w życie niniejszej ustawy i przed tą datą niezakończone prawomocnym orzeczeniem będą rozpatrywane w oparciu o przepisy dotychczasowe, z zastrzeżeniem ust. 5 art. 4 projektu ustawy.

### III. Skutki projektowanej ustawy

Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmierza do realizacji wytycznych zawartych we wskazanych na wstępie orzeczeniach Trybunału Konstytucyjnego. Podstawowym skutkiem będzie więc zastąpienie rozwiązań, które nie spełniają wymogów konstytucyjnych regulacjami, które uwzględniają postulaty Trybunału Konstytucyjnego. Proponowane regulacje mogą pociągać za sobą konsekwencje finansowe zarówno dla spółdzielni mieszkaniowych, jak i wspólnot mieszkaniowych powstałych z dotychczasowego zasobu spółdzielni mieszkaniowych. Jednakże z uwagi na brak możliwości wskazania liczby wspólnot mieszkaniowych, które powstaną po wejściu w życie niniejszej ustawy, jak i ilości potencjalnych rozliczeń między spółdzielniami mieszkaniowymi a nowopowstałymi wspólnotami z tytułu środków zgromadzonych i wydatkowanych w ramach funduszu remontowego, nie jest możliwe oszacowanie wielkości tych skutków. Wskazać należy, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiają tworzenie się wspólnot mieszkaniowych zarówno w zależności od woli osób posiadających prawo odrębnej własności lokali, tj. poprzez podjęcie stosownej uchwały w tym zakresie (art. 24<sup>1</sup> u.s.m.), jak i z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia własności wszystkich lokali w danym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości (art. 26 u.s.m.).

Propozycje zmian będą miały również wpływ na osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielczych, np. najemców tzw. lokali zakładowych, którzy będą mogli nabywać własność - zajmowanych dotychczas na zasadach najmu – lokali, jak i osoby, które aspirują do pozostania członkiem danej spółdzielni mieszkaniowej, a które przykładowo noszą się z zamiarem zbycia posiadanego prawa poprzez co zostaną tego członkostwa pozbawione, jak i tych, którzy takie członkostwo chcieliby nabyć poprzez fakt posiadania prawa do lokalu w zasobach spółdzielni mieszkaniowej.

Proponowane zmiany nie powodują następstw w rozwoju społecznym i gospodarczym. Nie będą miały wpływu na rynek pracy, na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw, ani też na sytuację i rozwój regionalny.

Projekt ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej. Nie powoduje obciążeń dla budżetu państwa ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Projektowane regulacje nie mieszczą się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 03.07.1998 r., s. 42; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, s. 446).

**Nazwa projektu**

Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw

**Data sporządzenia**

7 września 2016 r.

**Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące**

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

**Źródło:**

Orzeczenia TK

**Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu**

Kazimierz Smoliński - Sekretarz Stanu

**Nr w wykazie prac**

UB3

**Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu**

Michał Mleczo tel. 22 522 53 34, Michal.Mleczo@mib.gov.pl

**OCENA SKUTKÓW REGULACJI****1. Jaki problem jest rozwiązywany?**

Projektowana ustawa ma na celu m. in. dostosowanie przepisów prawa do wyroków Trybunału Konstytucyjnego poprzez uregulowanie kwestii:

- 1) warunków finansowych nabywania własności lokali przez najemców dawnych mieszkań zakładowych, przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe; wyrok z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. akt P 17/10),
- 2) zasad zwrotu wkładu mieszkaniowego w sytuacji wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu; wyrok z dnia 27 czerwca 2013 r. (sygn. akt K 36/12),
- 3) zasad uzyskania członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych; wyrok z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13).

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

W związku z brakiem regulacji lub niewystarczającym uregulowaniem danej kwestii, konieczne jest wprowadzenie zmian m. in. w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Proponowane zmiany mają na celu wprowadzenie rozwiązań umożliwiających najemcom m.in. umożliwienie najemcom lokali przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe nabywanie własności zajmowanych mieszkań.

Ponadto, dzięki nowym regulacjom, w drodze ustawy określone zostaną zasady rozliczeń z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego w sytuacjach, gdy lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na ustanowienie jego odrębnej własności. Sytuacje te występują wtedy, gdy np. spółdzielnia nie posiada prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek, a także w przypadku rozliczeń wkładu mieszkaniowego pomiędzy członkami rodziny. Jednocześnie doprecyzowane zostaną przepisy, które dopuszczały członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

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

Nie dotyczy

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

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Spółdzielnie mieszkaniowe	ok. 3.600	Strona <a href="http://www.krs.org.pl">www.krs.org.pl</a>	
Członkowie spółdzielni	4.200.000	Strona <a href="http://www.krs.org.pl">www.krs.org.pl</a>	
Najemcy byłych lokali zakładowych przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie	Brak danych	-----	
Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo odrębna własność lokalu	Brak danych	-----	

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

Do przedmiotowego projektu zostały przeprowadzone pre-konsultacje z organizacjami zrzeszającymi członków spółdzielni mieszkaniowych, związkami rewizyjnymi spółdzielni mieszkaniowych, organizacjami zrzeszającymi lokatorów, Krajową

Rada Spółdzielczą. Konsultacje te odbywały się w formie pisemnej oraz w ramach konferencji zorganizowanej w dniu 31 maja 2016 r. Obowiązek przeprowadzenia konsultacji publicznych wynika z § 21 pkt 2 Uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P.2013.979, ze zm.).

## 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)	
<b>Dochody ogółem</b>	Nie dotyczy												
budżet państwa	Nie dotyczy												
JST	Nie dotyczy												
pozostałe jednostki (oddzielnie)	Nie dotyczy												
<b>Wydatki ogółem</b>	Nie dotyczy												
budżet państwa	Nie dotyczy												
JST	Nie dotyczy												
pozostałe jednostki (oddzielnie)	Nie dotyczy												
<b>Saldo ogółem</b>	Nie dotyczy												
budżet państwa	Nie dotyczy												
JST	Nie dotyczy												
pozostałe jednostki (oddzielnie)	Nie dotyczy												

Źródła finansowania

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

## 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodziny, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki							
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)	
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ..... r.)	duże przedsiębiorstwa	Nie dotyczy							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Nie dotyczy							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Nie dotyczy							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Nie dotyczy							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Nie dotyczy							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Nie dotyczy							
Niemierzalne	(dodaj/usuń)								

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

### 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 elektroniczacji.

tak  
 nie  
 nie dotyczy

Komentarz:

### 9. Wpływ na rynek pracy

Nie dotyczy

### 10. Wpływ na pozostałe obszary

środowisko naturalne  
 sytuacja i rozwój regionalny  
 inne:

demografia  
 mienie państwowe

informatyzacja  
 zdrowie

Omówienie wpływu

### 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Przewiduje się, iż projektowane regulacje wejdą w życie w terminie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Ustaw.

### 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Projektowana ustawa ma na celu dostosowanie systemu prawnego do orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego. Nie jest możliwe wskazanie liczby:

- najemców, którzy skorzystają z prawa nabycia własności zajmowanego lokalu nabytego nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe;
- osób uprawnionych do zwrotu wkładu mieszkaniowego w sytuacji, gdy lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu;
- osób, które ubiegać się będą o członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, a którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

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

## Wyjaśnienia do formularza oceny skutków regulacji

### 0. Metryczka

W niniejszej części należy podać podstawowe informacje na temat oceny skutków regulacji:

- Nazwa projektu:

Proszę podać np. wstępny tytuł projektu wpisany do wykazu prac legislacyjnych.

- Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące:

Proszę wskazać organ odpowiedzialny za przygotowanie projektu, jego koordynację oraz wdrożenie (ministerstwo wiodące). W przypadku, gdy projekt jest przedmiotem prac więcej niż jednego ministerstwa, proszę wskazać również podmioty współpracujące.

- Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu:

Proszę wskazać osobę, która w ministerstwie wiodącym nadzoruje prace jednostki odpowiedzialnej za merytoryczne przygotowanie projektu.

- Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu:

Proszę podać kontakt (telefon, adres e-mail) do osoby, która jest odpowiedzialna za opracowanie projektu (np. kierownika komórki organizacyjnej) i będzie w stanie odpowiedzieć na ewentualne pytania związane z przedstawionymi w ocenie informacjami lub wskaże odpowiednią osobę.

- Data sporządzenia:

Proszę podać datę przygotowania OSR.

- Źródło:

Z rozwijanej listy proszę wybrać źródło, na podstawie którego przygotowujemy projekt (punkt exposé, data decyzji, nazwa strategii, nr dyrektywy, sygn. orzeczenia TK, nazwa ustawy, inne).

- Nr w wykazie prac:

Proszę podać numer z właściwego wykazu prac legislacyjnych.

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Proszę opisać istotę problemu (np. zawodność rynku, zapotrzebowanie na dobro publiczne, wysokie koszty transakcyjne, bariery w prowadzeniu działalności gospodarczej itp.) i jego praktyczny wymiar (np. zbyt mała ochrona leasingobiorców, niewystarczający komfort i długi czas podróży koleją, występujące obciążenia administracyjne pobierczego danego przepisu itp.). Istotą problemu nie jest brak określonej regulacji - nowa regulacja może być jednym z instrumentów (sposobem) rozwiązania problemu. Dobrze i zwięźle wypełniona rubryka umożliwi zrozumienie problemu, który ma być rozwiązany oraz skali i przyczyn jego występowania.

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę opisać najważniejsze (największe) problemy wymagające rozwiązania.

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

Proszę zwięźle opisać proponowane rozwiązanie problemu opisanego w pkt 1 oraz oczekiwane rezultaty jego (ich) wdrożenia, sformułowane w możliwie konkretny, mierzalny i określony w czasie sposób - w przypadkach w których jest to możliwe powinien być zgodny z zasadą SMART (prosty, mierzalny, osiągalny, istotny, określony w czasie), np. osiągnięcie do 2020 r. wskaźnika upowszechnienia wychowania przedszkolnego co najmniej 90%.

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę opisać najważniejsze rekomendacje i cele.

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

Proszę wskazać - tam gdzie to możliwe - rozwiązania w minimum 3 krajach i źródła informacji. Proszę wskazać kraje, z których rozwiązania przeanalizowano oraz wyniki tych analiz.

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę wskazać informacje odnoszące się do zagadnień najważniejszych.

### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Proszę wyszczególnić jakie podmioty (zarówno osoby fizyczne, prawne lub jednostki nieposiadające osobowości prawnej) są objęte projektem. Proszę oszacować ich liczbę (wraz z podaniem źródła danych) oraz opisać charakter oddziaływania projektu na daną grupę.

Proszę dostosować liczbę wierszy w tabeli, zgodnie z potrzebami projektu. Puste wiersze proszę usunąć.

Przykładowe grupy: obywatele, MŚP, rolnicy, rodzina, inwestorzy, lekarze, emeryci, osoby niepełnosprawne.

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

Proszę podać informacje o konsultacjach poprzedzających przygotowanie projektu oraz wskazać, jaki jest planowany zakres konsultacji publicznych i opiniowania projektu, w szczególności uwzględniając:

- wskazanie, czy były (i jak długo) prowadzone konsultacje poprzedzające przygotowanie projektu (tzw. pre-konsultacje publiczne), podmioty, z którymi były prowadzone te konsultacje (w tym ekspertów), w jaki sposób komunikowano się z grupami wskazanymi w pkt 6 (metody konsultacji np. warsztaty, kwestionariusz on-line), krótkie podsumowanie wyników konsultacji,
- terminy planowanych konsultacji publicznych, podmioty, z którymi będzie konsultowany projekt, wskazanie przepisów z którego wynika obowiązek zasięgnięcia opinii.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

W przygotowaniu kalkulacji skutków dla sektora finansów publicznych proszę uwzględnić aktualne wytyczne dotyczące założeń makroekonomicznych, o których mowa w art. 50a ustawy o finansach publicznych.

Jeśli to możliwe proszę wskazać skumulowane koszty/oszczędności. Prognozę proszę przeprowadzić w podziale na proponowane kategorie w horyzoncie 10-letnim, w wartościach stałych (np. ceny stałe dla pierwszego roku prognozy). W przypadku gdy analiza wpływu obejmuje dłuższy niż 10-letni horyzont (np. zmiany w systemie emerytalnym), możliwe jest dostosowanie kolumn tabeli do horyzontu projektu.

Jeżeli obliczenia zostały wykonane na podstawie opracowania własnego, proszę je przedstawić w formie załącznika oraz wskazać to opracowanie w pkt 13.

W opracowywanej analizie wpływu, co do zasady, należy przyjąć kalkulację w cenach stałych. W przypadku zastosowania cen bieżących, prezentacja skutków finansowych powinna uwzględniać wskaźniki makroekonomiczne podawane w Wytycznych dotyczących stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw. Jeżeli nie zastosowano wskaźników makroekonomicznych podanych w Wytycznych MF, proszę dołączyć stosowną informację wyjaśniającą.

Proszę wskazać źródła finansowania planowanych wydatków. Proszę wskazać również wszystkie przyjęte do obliczeń założenia i źródła danych.

Skutki proszę skalkulować dla roku wejścia w życie regulacji (0), a następnie w kolejnych latach jej obowiązywania. W kolumnie *Łącznie* proszę wpisać skumulowane skutki za okres 10 lat obowiązywania regulacji.

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę dokonać analizy wpływu na SFP dla najważniejszych zmian.

## 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

Proszę oszacować wpływ na konkurencyjność gospodarki, przedsiębiorczości oraz na sytuację rodziny. Skutki należy przypisać do odpowiedniej grupy w tabeli.

W przypadku gdy regulacja będzie oddziaływać na inne niż wymienione w formularzu podmioty proszę odpowiednio uzupełnić formularz.

Proszę wskazać wartość finansową, z uwzględnieniem m.in. kosztów ponoszonych w związku z wejściem w życie aktu (np. koszt aktualizacji systemów informatycznych, zakupu nowych urządzeń), podatków i opłat lokalnych, itp.

W ujęciu niepieniężnym proszę podać wartości najważniejszych wskaźników, które ulegną zmianie (np. skrócenie czasu wydania pozwolenia na budowę o 100 dni, wzrost wskaźnika upowszechnienia wychowania przedszkolnego o 20 punktów procentowych).

W przypadku gdy nie ma możliwości podania żadnych wartości liczbowych (lub wpływ dotyczy także zmian, których nie można skwantyfikować) proszę odpowiednio opisać analizę wpływu w pozycji: „niemierzalne”.

Skutki proszę skalkulować dla roku wejścia w życie regulacji (0), a następnie w 1, 2, 3, 5 i 10 roku jej obowiązywania. W kolumnie *Łącznie* proszę wpisać skumulowane skutki za okres 10 lat obowiązywania regulacji.

W przypadku gdy analiza wpływu obejmuje dłuższy niż 10-letni horyzont (np. zmiany w systemie emerytalnym), możliwe jest dostosowanie kolumn tabeli do horyzontu projektu.

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę dokonać analizy wpływu dla najważniejszych zmian.

Proszę dostosować ilość wierszy w tabeli, zgodnie z potrzebami projektu. Puste wiersze proszę usunąć.

## 8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

Obciążenia regulacyjne należy rozumieć jako wszystkie czynności, które muszą wykonać podmioty (adresaci regulacji) w związku wykonywaniem projektowanych przepisów.

Przykładem takich obciążeń są m.in. obowiązki informacyjne (OI). OI polega na dostarczaniu lub przechowywaniu przez podmioty zobowiązane danych informacji. Identyfikowanie OI dokonywane jest w oparciu o przepisy ustawy. Dany przepis nakłada OI, jeżeli podmiot realizujący obowiązek musi wykonać szereg czynności administracyjnych. Przepis można uznać za OI w przypadku gdy jego wykonanie będzie związane z wykonaniem jednej lub więcej czynności składowych z listy poniżej:

- 1) przyswajanie wiedzy dotyczącej wykonywania konkretnego obowiązku informacyjnego (w tym bieżące śledzenie zmian w przepisach),
- 2) szkolenie pracowników w zakresie wykonywania OI,
- 3) pozyskiwanie odpowiednich informacji z posiadanych danych,
- 4) przetwarzanie posiadanych danych w celu wykonania OI,
- 5) generowanie nowych danych,
- 6) projektowanie materiałów informacyjnych,
- 7) wypełnianie kwestionariuszy,
- 8) odbywanie spotkań,
- 9) kontrola i sprawdzanie poprawności,
- 10) kopiowanie/sporządzanie dokumentacji,
- 11) przekazywanie wymaganej informacji do adresata,
- 12) archiwizacja informacji.

Proszę:

- w przypadku gdy projekt nie dotyczy zmiany obciążeń regulacyjnych, zaznaczyć pole „nie dotyczy”,
- w przypadku zmian w projekcie wpływających na obciążenia regulacyjne odpowiednio zaznaczyć ich zwiększenie lub zmniejszenie,
- wskazać, czy wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE,
- wskazać, czy dane obciążenia są przystosowane do ich ewentualnej elektronicznej (dotyczy sytuacji kiedy wprowadzane obciążenia wpływają na systemy teleinformatyczne podmiotów publicznych lub na podmioty prywatne – przedsiębiorcy, obywatele).

W komentarzu proszę o zwięzłe opisanie zakresu zmian dotyczących obciążeń regulacyjnych.

## 9. Wpływ na rynek pracy

Proszę opisać, czy i w jaki sposób projektowana regulacja może spowodować zmiany na rynku pracy w odniesieniu do zatrudnienia oraz innych wskaźników (np. czasu poszukiwania pracy, kwalifikacji pracowników).

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę dokonać analizy wpływu dla najważniejszych zmian.

## 10. Wpływ na pozostałe obszary

Proszę zaznaczyć pola - zakres oddziaływania projektu na obszary niewymienione w pkt 6, 7 i 9. Dla zaznaczonych obszarów proszę dokonać analizy wpływu.

W przypadku analizy wpływu na obszar „informatyzacja” proszę w szczególności rozważyć następujące kwestie:

- Czy projekt spełnia wymagania interoperacyjności (zdolność sieci do efektywnej współpracy w celu zapewnienia wzajemnego dostępu użytkowników do usług świadczonych w tych sieciach)?
- Czy projekt spełnia wymogi neutralności technologicznej, wielojęzyczności, elektronicznej komunikacji, wykorzystania danych z rejestrów publicznych, ochrony danych osobowych?

Jeżeli projekt będzie miał wpływ na inne niż wymienione w pkt 10 obszary proszę zaznaczyć „inne” oraz je wymienić. Proszę również omówić wpływ, jaki będzie miała projektowana regulacja na wymienione obszary.

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę dokonać analizy wpływu dla najważniejszych zmian.

## 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Proszę opisać kiedy planuje się rozwiązanie problemu zidentyfikowanego w pkt 1 (wejście przepisów w życie nie zawsze rozwiązuje dany problem a jedynie daje podstawę do wdrożenia instrumentów do jego rozwiązania). Proszę przedstawić harmonogram wdrożenia działań wykonania aktu prawnego (np. gdy rozwiązywanym problemem jest zwiększona



zachorowalność, to działaniami będą: ew. zatrudnienie dodatkowych pracowników, zakup majątku - urządzeń, przeprowadzenie szczepień, zakup szczepionek itp.)).

Jeżeli akt prawny ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę opisać planowane wykonanie dla najważniejszych zmian.

Jeżeli projektowana regulacja oddziałuje na przedsiębiorców (na prowadzenie działalności gospodarczej), zgodnie z *Uchwałą Rady Ministrów z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie zaleceń ujednoczenia terminów wejścia w życie niektórych aktów normatywnych*, terminem wejścia w życie przepisów, po minimum 30-dniowym *vacatio legis*, powinien być 1 stycznia lub 1 czerwca. Jeżeli termin ten nie zostanie zachowany, proszę wskazać powód odstąpienia od wyznaczonych terminów.

## **12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?**

Proszę opisać, kiedy i w jaki sposób będzie mierzone osiągnięcie efektu opisanego w pkt 2. Po jakim czasie nastąpi przegląd kosztów i korzyści projektowanych oddziaływań. Proszę również wskazać mierniki, które pozwolą określić, czy oczekiwane efekty zostały uzyskane.

W tym punkcie proszę też podać informację dotyczącą przygotowania oceny funkcjonowania ustawy (OSR ex-post), jeżeli w odniesieniu do projektu ustawy przewiduje się przedstawienie wyników ewaluacji w OSR ex-post.

Jeżeli projekt ma charakter przekrojowy i dotyczy wielu zagadnień (np. ustawa deregulująca zawody, ustawa o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej) proszę opisać sposób przeprowadzania ewaluacji i mierniki dla najważniejszych zmian.

Jeśli specyfika danego projektu uniemożliwia zastosowanie mierników lub też niezasadna jest jego ewaluacja (z uwagi na zakres lub charakter projektu) proszę to opisać.

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

Proszę wymienić dodatkowe dokumenty, które stanowią załączniki do projektu i formularza. Załączanie dodatkowych dokumentów jest opcjonalne.