



**SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IX KADENCJA**

Warszawa, dnia 24 maja 2019 r.

Druk nr 1134 S

SPRAWOZDANIE

KOMISJI USTAWODAWCZEJ

oraz

KOMISJI INFRASTRUKTURY

o projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 1134)

Marszałek Senatu w dniu 28 marca 2019 r. skierował do Komisji Ustawodawczej oraz Komisji Infrastruktury projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w celu rozpatrzenia go w pierwszym czytaniu.

Komisje na wspólnym posiedzeniu w dniu 24 maja 2019 r. rozpatrzyły w pierwszym czytaniu przedstawiony przez wnioskodawców projekt ustawy i wnoszą o przyjęcie bez poprawek załączonego projektu ustawy oraz projektu uchwały w sprawie wniesienia do Sejmu tego projektu ustawy.

Przewodniczący Komisji
Ustawodawczej
(-) Stanisław Gogacz

Przewodniczący Komisji
Infrastruktury
(-) Andrzej Misiołek

UCHWAŁA
SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z dnia

**w sprawie wniesienia do Sejmu projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach
mieszkaniowych**

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Senat wnosi do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jednocześnie upoważnia senatora Aleksandra Pocięja do reprezentowania Senatu w pracach nad projektem.

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Art. 1. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845 i 1230) art. 49 i art. 49¹ otrzymują brzmienie:

„Art. 49. 1. Jeżeli przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek osoby, której zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na nią własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39–43.

2. Postępowanie toczy się według stosowanych odpowiednio przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o zniesieniu współwłasności, z wyjątkiem art. 625. Koszty postępowania ponosi spółdzielnia.

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

Art. 2. Do spraw wszczętych na podstawie art. 49¹ ustawy zmienianej w art. 1 i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 3. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

1. Cel projektowanej ustawy

Celem projektu jest umożliwienie uprawnionym osobom dochodzenia przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności należącego dotychczas do spółdzielni mieszkaniowej lokalu, w przypadku gdy uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania robót adaptacyjnych.

Projekt dostosowuje system prawa do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 14 marca 2018 r. (sygn. akt P 7/16). Jego sentencja została ogłoszona 20 marca 2018 r. w Dz. U. poz. 582, a pełna treść wraz z uzasadnieniem w OTK ZU A z 2018 r. poz. 14.

2. Przedmiot i istota rozstrzygnięcia Trybunału Konstytucyjnego

2.1. TK orzekł, że art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w których uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania robót adaptacyjnych, jest niezgodny z art. 45 ust. 1 Konstytucji.

2.2. Ustawa z 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.) „przewiduje kilka sytuacji, w których członek spółdzielni (lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni) może wystąpić z żądaniem przekształcenia dotychczas przysługującego mu prawa do lokalu spółdzielczego w prawo odrębnej własności lokalu, a spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z taką osobą umowę przeniesienia własności lokalu. Przede wszystkim chodzi o sytuacje, w których członek spółdzielni (lub osoba niebędąca członkiem) występuje z żądaniem przekształcenia przysługującego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu”.

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

spółdzielnia nie podejmuje czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu. „W sytuacji, w której do spełnienia przesłanki samodzielności lokalu konieczne jest przeprowadzenie prac adaptacyjnych, sąd - orzekając w trybie wyznaczonym przez art. 49¹ u.s.m. - nie ma możliwości, by nakazać przeprowadzenie takich prac, a wskutek tego ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz powoda (...) jest niemożliwe”.

2.3. Na statutowane w art. 45 ust. 1 Konstytucji prawo do sądu składają się: „1) prawo dostępu do sądu, tj. uruchomienia procedury przed sądem - organem o określonej charakterystyce (właściwym, niezależnym, bezstronnym i niezawisłym); 2) prawo do odpowiedniego ukształtowania procedury sądowej, zgodnie z wymogami sprawiedliwości i jawności; 3) prawo do wyroku sądowego, tj. do uzyskania wiążącego rozstrzygnięcia danej sprawy przez sąd, a nadto: 4) prawo do odpowiedniego ukształtowania ustroju i pozycji organów rozpoznających sprawę.

Formułując zarzut niezgodności art. 49¹ u.s.m. z art. 45 ust. 1 Konstytucji, pytający sąd stwierdził, że kwestionowana regulacja narusza prawo do sprawiedliwej (rzetelnej) procedury oraz prawo do uzyskania sprawiedliwego wyroku i jego skutecznej realizacji”. TK zauważył, że „jednostka, która zwraca się do sądu o rozpatrzenie sprawy w odpowiednio ukształtowanym postępowaniu sądowym, oczekuje również rozstrzygnięcia swej sprawy. Prawo do takiego rozstrzygnięcia jest nieodzownym elementem prawa do sądu. Jeśli nie byłoby gwarancji uzyskania rozstrzygnięcia sądowego, prawo do sądu w aspekcie zapewnienia dostępu do sądu i rzetelnego postępowania przed nim byłoby pozbawione doniosłości”.

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

Jeśli nie podjęto uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokalu, może mieć miejsce sytuacja, w której wszystkie warunki podjęcia takiej uchwały są spełnione, ale także sytuacja, w której istnieje spór co do możliwości określenia odrębnej własności w stosunku do poszczególnych lokali. Tak rzecz ma się w sprawie rozpatrywanej przez Trybunał - spór dotyczy tego, czy dany lokal spełnia przesłanki konieczne, by uczynić go przedmiotem odrębnej własności, choć uprawniony spełnił wszystkie przewidziane w odpowiednich przepisach u.s.m. warunki przekształcenia dotychczas przysługującego mu tytułu prawnego w prawo odrębnej własności lokalu”.

„[B]ez uchwały (...) bardzo trudno jest podmiotowi uprawnionemu określić przedmiot, co do którego ma być ustanowiona odrębna własność lokalu, gdyż wymaga to dokonania szeregu czynności”. „W praktyce, w sytuacji, w której nie podjęto uchwały spółdzielni, powód nie ma możliwości określenia treści żądanego oświadczenia lub jest to bardzo utrudnione”. „Nie jest możliwe złożenie wniosku przez członka spółdzielni, który nie ma w dyspozycji wykonanych szeregu czynności, jakie są związane z poinformowaniem go o kształcie tzw. uchwały podziałowej. Członek spółdzielni tak naprawdę nie może złożyć wniosku, bo nie wie, czego dotyczy - nie ma określonego stanu zadłużenia, nie ma określonego udziału w nieruchomości wspólnej itd.”.

„W niniejszej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której nie podjęto uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej, a nadto sporne jest, czy lokal, co do którego uprawniony domaga się przekształcenia przysługującego mu tytułu prawnego, jest lokalem samodzielnym”.

Choć przepisy tego nie wymagają „realizacja roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu z natury rzeczy związana jest z koniecznością doprowadzenia do sytuacji, w której lokal może być wyodrębniony. Zgodnie z zamieszczoną w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali [u.w.l.] (...) definicją «samodzielnego lokalu mieszkalnego» jest nim wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym przepis ten ma odpowiednie zastosowanie także do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne”.

„Art. 11 ust. 2 u.w.l. stanowi, że jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym,

uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania - tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd (...) może wydać stosowane zakazy lub nakazy. Środek tego rodzaju mógł być zastosowany przez sąd rozpoznający sprawę «przekształceniową» w trybie art. 49 ust. 2 u.s.m. na wniosek uprawnionego, któremu przysługuje prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego wcześniej do spółdzielni mieszkaniowej. Natomiast (...) sąd nie może tego uczynić w procesie, nie dysponuje bowiem takim środkiem procesowym, który umożliwiłby realizację roszczeń przewidzianych w przepisach materialnych. Rozstrzygnięcie tej kwestii ma podstawowe znaczenie dla oceny zasadności zarzutu naruszenia art. 45 ust. 1 Konstytucji”.

„Przekształcenie dotychczas przysługującego uprawnionemu tytułu prawnego do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej w prawo odrębnej własności jest instytucją swoistą, konstrukcyjnie inną niż zniesienie współwłasności. Przyjęta w u.s.m. metoda przekształceń (...) polega na nałożeniu na spółdzielnię mieszkaniową obowiązku przeprowadzenia czynności przygotowawczych koniecznych do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości, a następnie na (...) ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności poszczególnych lokali”.

„Ustawodawca przewidział, że jeśli spółdzielnia nie dopełnia swych obowiązków, przez co uniemożliwia dokonanie przekształcenia, czyli uzyskania przez uprawnionego odrębnej własności, to może on wystąpić do sądu z żądaniem ustanowienia i przeniesienia na niego prawa własności lokalu. Nie wprowadził jednak odrębnego trybu dochodzenia roszczeń tego rodzaju; do nowo wykreowanych roszczeń zastosowanie miały mieć istniejące procedury. I tak ustawodawca przewidział najpierw, że postępowanie toczyć się ma według przepisów o zniesieniu współwłasności (art. 49 ust. 2 u.s.m.), czyli w trybie nieprocesowym, następnie - że na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c., czyli w trybie procesowym”.

„Trybunał rozstrzygał przy tym nie o tym, że postępowanie procesowe jest nieodpowiednie, z konstytucyjnego punktu widzenia, do dochodzenia roszczeń tego rodzaju, ale jedynie o tym, że w postępowaniu prowadzonym w tym trybie brak instrumentów, które zapewniałyby ochronę uprawnionego w pewnych określonych sytuacjach. Doprowadziło to (...) do wniosku, że skoro ustawodawca zdecydował, iż w przypadku bezczynności spółdzielni podmiot uprawniony do żądania ustanowienia (i przeniesienia) odrębnej

własności lokalu może dochodzić swych uprawnień w procesie, to powinien to uczynić w taki sposób, aby dostępne w ramach procesu instrumenty zapewniały efektywną ochronę wszystkim uprawnionym. Powinien więc dostrzec i uwzględnić różnorodne sytuacje, jakie mogą wystąpić w (...) mechanizmie przekształcania spółdzielczych tytułów prawnych w odrębną własność lokalu. W przypadku, w którym organ wykonawczy spółdzielni nie podjął uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, w szczególności jeśli sporne jest to, czy dany lokal spełnia warunek samodzielności, środki prawne dostępne w postępowaniu procesowym mogą okazać się nieefektywne ze względu na co najmniej kilka okoliczności, w tym (...) konieczność uwzględnienia interesów prawnych wielu różnych podmiotów oraz stopień oddziaływania w procesie zasady dyspozycyjności i koncentracji materiału dowodowego”.

2.4. „Zgodnie z orzeczeniem Trybunału sądy rozstrzygające sprawy takie, jakie legły u podstaw pytania prawnego, powinny stosować art. 49 ust. 2 u.s.m. Ustawodawca nie uchylił tego przepisu, a z całą pewnością ustanowienie art. 49¹ u.s.m. nie spowodowało eliminacji art. 49 ust. 2 u.s.m. z tekstu prawnego, a jedynie (...) skutkowało wyłączeniem działania tego ostatniego w oparciu o regułę *lex posteriori derogat legi priori*, będącą regułą rozstrzygania zbiegów pozornych zachodzących między regulacjami wydanymi w różnym czasie, lecz normującymi identyczne stany faktyczne”. „Od momentu ogłoszenia niniejszego orzeczenia w Dzienniku Ustaw, art. 49¹ u.s.m. przestanie je zatem regulować. W konsekwencji, w odniesieniu do wskazanych sytuacji zachodzić będzie konieczność stosowania art. 49 ust. 2 u.s.m.”.

TK „dostrzegł, że nie jest wykluczone, iż także w innych sytuacjach niż wskazane w sentencji wyroku, gdy spółdzielnia mieszkaniowa nie dokonuje czynności, o których mowa w art. 41 i art. 42 u.s.m., ochrona sądowa przewidziana w art. 49¹ u.s.m. może okazać się nieefektywna.

Zdaniem TK, „wyrok nie wyklucza (...) interwencji ustawodawcy, który (...) może uregulować kwestie sądowej ochrony uprawnień przewidzianych w u.s.m. w sposób wyczerpujący, spójny i uwzględniający swoistość tych przekształceń”.

„Wyrok Trybunału dotyczy przepisu określającego tryb (procedurę) rozstrzygania o uprawnieniach (roszczeniach) ukształtowanych przez materialne przepisy u.s.m. Dlatego od dnia jego wejścia w życie, sprawy tego rodzaju - zarówno toczące się jak i te, które zawisną w sądach - podlegają regulacji ukształtowanej wyrokiem Trybunału”.

3. Różnice między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Ustawa precyzuje zakresy przypadków, w których postępowanie przekształceniowe przed sądem będzie się toczyło w trybie procesowym (jeżeli spółdzielnia uchyla się jedynie od złożenia oświadczenia woli) oraz przypadków, w których postępowanie będzie się toczyło w trybie nieprocesowym (pozostałe sytuacje).

W zmianie przepisu art. 49 ust. 1 chodzi także o to by z regulacji mogły skorzystać również inne niż spółdzielcy osoby uprawnione do żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Ustawa nie zmienia jednak sytuacji tych osób, które ubiegają się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w tych przypadkach, w których stwierdzenie samodzielności lokalu - niezbędne do ustanowienia odrębnej jego własności - z powodu jego cech nie jest możliwe.

4. Oświadczenie o zgodności z prawem Unii Europejskiej

Projektowana ustawa nie jest objęta prawem Unii Europejskiej.

<p>Tytuł projektu: <i>Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych</i></p> <p>Przedstawiciel wnioskodawcy: senator Aleksander Pociąg</p> <p>Osoby odpowiedzialne za projekt w Biurze Legislacyjnym: Marek Jarentowski, ekspert ds. legislacji, tel. 22 694 9338 Aldona Figura, legislator, tel. 22 694 9534 Marian Fałek, ekspert ds. OSR, tel. 22 694 9097</p>	<p>Data sporządzenia: 24 maja 2019 r.</p> <p>Źródło: wyrok TK</p> <p>Nr druku: 1134, 1134 S</p>
---	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Trybunał Konstytucyjny (TK) w wyroku z dnia 14 marca 2018 r. (sygn. akt P 7/16) orzekł, że art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* (u.s.m.) w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w których uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania robót adaptacyjnych, jest niezgodny z art. 45 ust. 1 Konstytucji. Zgodnie z zakwestionowanym przepisem osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem, który zakłada prowadzenie postępowania sądowego w trybie procesowym. Jednakże ten tryb utrudnia, a nawet uniemożliwia osobie uprawnionej wyegzekwowanie ustanowienia odrębnej własności lokalu w przypadku, gdy spółdzielnia nie podejmuje czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Oznacza to, że w postępowaniu prowadzonym w trybie procesowym brak instrumentów, które zapewniałyby ochronę uprawnionego w pewnych określonych sytuacjach. W związku z tym problemem zachodzi konieczność uregulowania kwestii sądowej ochrony uprawnień przewidzianych w u.s.m. w sposób wyczerpujący, spójny i uwzględniający swoistość tych przekształceń.

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

Proponowane rozwiązania w projekcie *ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* umożliwią wszczęcie postępowania:

- 1) nieprocesowego. W przypadkach, w których postępowanie procesowe mające na celu dochodzenie przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu, byłoby nieskuteczne;
- 2) procesowego. Tylko w przypadku, w którym do ustanowienia odrębnej własności lokalu brakuje jedynie oświadczenia spółdzielni o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

Projekt ustawy dostosowuje system prawa do wyroku TK. Oczekiwany efekt przedmiotowej regulacji będzie umożliwienie uprawnionym osobom dochodzenia przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności należącego do spółdzielni mieszkaniowej lokalu, w przypadku gdy uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania robót adaptacyjnych.

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

Ze względu na specyfikę zagadnienia niezasadna jest analiza rozwiązań przyjętych w innych krajach.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt.

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
sądy powszechne			rozpatrywanie wniosków o dochodzenie roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu
osoby, którym zgodnie z przepisami u.s.m. przysługuje prawo żądania ustanowienia lub przeniesienia na nią własność lokalu			umożliwi dochodzenie roszczeń o ustanowienie lub przeniesienie odrębnej własności lokalu
spółdzielnie mieszkaniowe	3 600	Krajowa Rada Spółdzielcza	strona postępowania, obowiązek wypełnienia orzeczenia sądu, ponoszenie kosztów postępowania

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

Projekt *ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* pismem z dnia 2 kwietnia 2019 r. został przesłany do konsultacji z terminem na wyrażenie opinii do dnia 2 maja 2019 r.: Ministrowi Sprawiedliwości, Ministrowi Inwestycji i Rozwoju, Sądowi Najwyższemu, Krajowej Radzie Notarialnej, Unii Właścicieli Nieruchomości, Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Krajowej Radzie Spółdzielczej, Krajowej Radzie Radców Prawnych, Naczelnej Radzie Adwokackiej, Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu i Krajowej Radzie Sądownictwa.

Uwagi zgłoszone na etapie rozpatrywania wyroku TK:

- Minister Sprawiedliwości wyraził pogląd, że najbardziej właściwym rozwiązaniem byłoby wdrożenie zmian w przedmiotowym zakresie poprzez odpowiednią zmianę u.s.m., a nie poprzez wprowadzenie do k.p.c. kolejnego odrębnego postępowania. Ponadto stwierdził, że nie prowadzone są prace legislacyjne zmierzające do wykonania wyroku TK.

Opinie zgłoszone odnośnie do projektu ustawy:

- Minister Inwestycji i Rozwoju wyraził **pozytywną opinię**.
- Naczelny Sąd Administracyjny, Krajowa Rada Sądownictwa, Prokuratura Generalna Rzeczypospolitej Polskiej, Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP **nie zgłosiły uwag**.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych.

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

Projektowana ustawa nie będzie miała istotnego wpływu na sektor finansów publicznych, gdyż wiązała się będzie tylko z koniecznością rozstrzygnięcia przez sądy wniosków osób, którym zgodnie z przepisami przysługuje prawo żądania przeniesienia na nią własności lokalu należącego do spółdzielni. Z analizy sprawozdań zarządów spółdzielni mieszkaniowych wynika, że prawdopodobnie liczba tego typu spraw będzie nieliczna. Tezę tą potwierdzają dane Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Z ankiety przeprowadzonej wśród 223 spółdzielni (na 491 zrzeszonych) zrzeszonych w Związku wynika, że średnio 58% stanowią lokale niewyodrębnione (skala od 7% do 100%) oraz tylko 3 spółdzielnie posiadają lokale nienadające się do wyodrębnienia (lokale te nie są samodzielne i nie ma możliwości ich przebudowy), łącznie 46 lokali. Obecnie w kraju jest 3 600 spółdzielni¹. Przyjmując założenie, że udział liczby lokali nienadających się do wyodrębnienia wśród ogółu spółdzielni funkcjonujących w skali kraju kształtuje się na zbliżonym poziomie jak dla spółdzielni zrzeszonych w Związku wówczas można wnioskować, że łączna liczba lokali nienadających się do wyodrębnienia jest nieduża, w konsekwencji prawdopodobnie wpływ projektowanej ustawy na sektor finansów publicznych będzie nieznaczny.

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

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

Projektowana ustawa nie będzie wpływała na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie małych i średnich przedsiębiorstw.
Wpływ przedmiotowej regulacji na obywateli i spółdzielnie mieszkaniowe podano w pkt 4.

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

Brak wpływu.

9. Wpływ na rynek pracy.

Brak wpływu.

10. Wpływ na pozostałe obszary.

Omówienie wpływu

Brak wpływu.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego.

Przepisy projektu będą miały zastosowanie od dnia jego wejścia w życie.

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

Z uwagi na cel i zakres regulacji ewaluacja efektów ustawy nie jest konieczna.

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

Brak.

¹ Źródło: Krajowa Rada Spółdzielcza, <https://krs.org.pl/index.php/ruch-spodzielczy-sp-1235027509/brane-spodzielcze/spdzielczo-mieszkaniowa>