KPRM
RPW/65337/2026 P
Data:2026-09-14

Miejscowość, data 01.08.2026

PETYCJA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SPRAWIE PROJEKTU USTAWY UD311 ORAZ KONIECZNOŚCI PONOWNEGO PRZEPROWADZENIA KONSULTACJI PUBLICZNYCH I WYSŁUCHANIA PUBLICZNEGO

Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej
Pan Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej
Pani Małgorzata Kidawa-Błońska

Prezes Rady Ministrów
Pan Donald Tusk

PETYCJA

działając jako członkowie **Spółdzielni Mieszkaniowej** w Opolu, na podstawie art. 63 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach, zwracamy się do Państwa z apelem o podjęcie działań zmierzających do zapewnienia zgodnego z zasadami demokratycznego państwa prawnego procedowania projektu ustawy oznaczonego numerem **UD311**, dotyczącego zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawie – Prawo spółdzielcze.

Wnosimy o:

1. **ponowne skierowanie projektu ustawy UD311 z dnia 27 maja 2026 r. do konsultacji publicznych;**
2. **przeprowadzenie otwartego wysłuchania publicznego z udziałem przedstawicieli środowiska spółdzielczego, ekspertów, organizacji społecznych oraz członków spółdzielni mieszkaniowych;**
3. **wstrzymanie dalszego procedowania projektu do czasu zakończenia konsultacji publicznych, przeprowadzenia wysłuchania publicznego oraz przedstawienia sposobu rozpatrzenia zgłoszonych uwag;**
4. **zapewnienie odpowiednio długiego i racjonalnego okresu dostosowawczego (vacatio legis), umożliwiającego spółdzielniom bezpieczne wdrożenie nowych regulacji.**

Uzasadnienie

Projekt ustawy UD311 dotyczy jednej z najważniejszych form gospodarowania zasobami mieszkaniowymi w Polsce. Projektowane rozwiązania będą oddziaływać nie tylko na spółdzielnie mieszkaniowe jako podmioty prowadzące działalność gospodarczą, lecz również

na miliony obywateli będących członkami spółdzielni, właścicielami lokali, mieszkańcami oraz uczestnikami lokalnych wspólnot.

Spółdzielnie mieszkaniowe stanowią integralny element społeczeństwa obywatelskiego. Są one dobrowolnymi zrzeszeniami osób, których celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych i społecznych swoich członków. Funkcjonują w oparciu o zasadę samorządności, samodzielności oraz demokratycznego zarządzania.

Projektowane zmiany w istotny sposób ingerują w dotychczasowy model funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, wkraczając w obszary, które od dziesięcioleci pozostawały domeną statutów uchwalanych przez członków poszczególnych spółdzielni oraz uchwał ich organów. Nasze szczególne zaniepokojenie budzi fakt, że po zakończeniu pierwotnych konsultacji publicznych do projektu wprowadzono rozwiązania dotyczące materii o fundamentalnym znaczeniu dla ustroju i funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, w tym między innymi:

- zasad funkcjonowania zarządów i rad nadzorczych;
- ciągłości działania organów spółdzielni;
- ustanawiania kuratora w przypadku niewybrania nowego zarządu;
- obowiązków lustracyjnych;
- zasad zrzeszania się spółdzielni;
- dostępu do dokumentów;
- ochrony danych osobowych;
- obowiązków informacyjnych i publikacyjnych;
- zasad finansowania działalności spółdzielni;
- praw do lokali;
- zobowiązań kredytowych i zabezpieczeń hipotecznych.

Zmiany te nie mają charakteru wyłącznie redakcyjnego ani technicznego. Dotyczą podstawowych zasad funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, a ich konsekwencje mogą mieć charakter systemowy.

W naszej ocenie istnieją poważne przesłanki przemawiające za ponownym przeprowadzeniem konsultacji publicznych, zgodnie z **§ 48 ust. 2 pkt 2 Regulaminu pracy Rady Ministrów,** który przewiduje konieczność ponownego przedstawienia projektu podmiotom uczestniczącym w konsultacjach w przypadku dokonania istotnych zmian w zakresie dotyczącym ich interesów.

Zagrożenie dla samorządności spółdzielni mieszkaniowych

Projektowane rozwiązania prowadzą do ograniczenia samorządności spółdzielni mieszkaniowych poprzez nadmierną ingerencję ustawodawcy w kwestie, które dotychczas były regulowane przez same wspólnoty członkowskie.

W praktyce oznacza to odejście od zasady, zgodnie z którą członkowie spółdzielni samodzielnie decydują o swoim ustroju organizacyjnym, dostosowując go do lokalnych

uwarunkowań, liczby członków, skali prowadzonej działalności oraz rzeczywistych potrzeb danej społeczności.

Tak daleko idąca ingerencja ustawowa prowadzi do ograniczenia prawa członków do współdecydowania o funkcjonowaniu własnej spółdzielni.

Zagrożenia ekonomiczne i organizacyjne

Projektowane regulacje mogą doprowadzić do znaczącego wzrostu kosztów funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.

Szczególne obawy budzą rozwiązania dotyczące:

- obowiązkowego zrzeszania się;
- dodatkowych obowiązków lustracyjnych;
- tworzenia publicznych rejestrów umów;
- wdrażania nowych systemów informatycznych;
- konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z cyberbezpieczeństwem;
- zwiększenia kosztów organizacyjnych i administracyjnych.

Należy podkreślić, że wszelkie dodatkowe obciążenia finansowe zostaną ostatecznie przeniesione na członków spółdzielni oraz mieszkańców.

Według danych statystycznych spółdzielnie mieszkaniowe pozostają jedną z najbardziej efektywnych ekonomicznie form zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Niepokój budzą zatem rozwiązania, które mogą doprowadzić do pogorszenia ich sytuacji ekonomicznej oraz osłabienia ich konkurencyjności na rynku.

Zagrożenie dla bezpieczeństwa obrotu prawnego

Szczególnie niebezpieczne mogą okazać się projektowane rozwiązania dotyczące funkcjonowania organów spółdzielni.

Wprowadzenie nowych zasad dotyczących kadencji organów oraz ustanowienia kuratora w przypadku niewybrania nowego zarządu może doprowadzić do powstania wątpliwości dotyczących prawidłowości reprezentacji spółdzielni.

Konsekwencją takich rozwiązań mogą być:

- utrudnienia w realizacji inwestycji i remontów;
- problemy z wykonywaniem zobowiązań umownych;
- opóźnienia w regulowaniu należności;
- utrudnienia w obsłudze rachunków bankowych;
- komplikacje związane z wykonywaniem zobowiązań kredytowych;
- spory dotyczące ważności czynności prawnych.

W efekcie może dojść do rzeczywistego paraliżu decyzyjnego części spółdzielni mieszkaniowych, którego konsekwencje poniosą przede wszystkim ich członkowie.

Ochrona danych i tajemnicy prawnie chronionej

Poważne wątpliwości budzą również rozwiązania dotyczące dostępu do dokumentów oraz obowiązku publikowania określonych informacji.

Wprowadzenie publicznych rejestrów oraz rozszerzenie zakresu udostępnianych danych może prowadzić do naruszenia:

- przepisów o ochronie danych osobowych;
- tajemnicy przedsiębiorstwa;
- tajemnicy handlowej;
- zasad uczciwej konkurencji.

W naszej ocenie projektowane rozwiązania wymagają pogłębionej analizy pod kątem ich zgodności z obowiązującym porządkiem prawnym.

Konieczność przeprowadzenia wysłuchania publicznego

Projektowane zmiany mają charakter ogólnokrajowy i dotyczą milionów obywateli. Dlatego też niezbędne jest przeprowadzenie otwartego wysłuchania publicznego, które umożliwi przedstawicielom spółdzielni mieszkaniowych, ekspertom, związkom rewizyjnym, organizacjom społecznym oraz samym członkom spółdzielni przedstawienie rzeczywistych skutków proponowanych rozwiązań.

Dialog społeczny nie może mieć charakteru wyłącznie formalnego. W przypadku regulacji o tak daleko idących konsekwencjach konieczne jest zapewnienie wszystkim zainteresowanym podmiotom rzeczywistego wpływu na proces legislacyjny.

Podsumowanie

Jako członkowie spółdzielni mieszkaniowych oczekujemy, że proces stanowienia prawa będzie oparty na zasadach przejrzystości, partnerstwa oraz poszanowania konstytucyjnej zasady samorządności.

Nasze spółdzielnie są dorobkiem wielu pokoleń i stanowią ważny element polskiego systemu mieszkaniowego. Nie mogą stać się przedmiotem zmian legislacyjnych wprowadzanych bez przeprowadzenia pogłębionych konsultacji ze środowiskiem, którego te regulacje bezpośrednio dotyczą.

W związku z powyższym zwracamy się do Państwa z prośbą o podjęcie działań zmierzających do ochrony praw członków spółdzielni mieszkaniowych oraz zapewnienia zgodnego ze standardami demokratycznego państwa prawnego procesu legislacyjnego.