



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIE

RPW/21638/2026-1P



00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

EZD RP ME
(BDG – WKA)
Data rejestracji: 2026-09-25
Data wpływu: 2026-09-25

NIOWYCH RP

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827 69-31
tel./fax 22 827 29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828 65-23

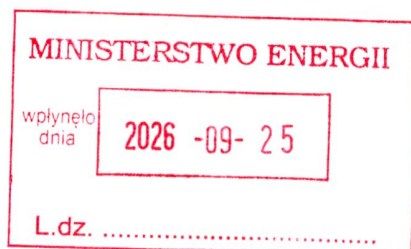
Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 23 września 2026 r.

Pan
Prezes Rady Ministrów
oraz Panie i Panowie
Ministrowie
Członkowie Rady Ministrów



Znak pisma: L.dz-1125/ŁZ/2026

Dotyczy: projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (UD311) – zastrzeżenia oraz wnioski o ponowne uzgodnienia i konsultacje.

Sprawa: KRM-0610-103-26.

**Szanowny Panie Premierze,
Szanowne Panie Minister, Szanowni Panowie Ministrowie,**

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP zwraca się do Pana Ministra oraz wszystkich członków Rady Ministrów o ponowne uzgodnienia międzyresortowe i konsultacje publiczne projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, oznaczonego numerem UD311, a także o merytoryczne rozpatrzenie przedstawionych poniżej zarzutów. Wnosimy o uzyskanie, przed podjęciem decyzji o dalszym toku prac, pełnej informacji o sposobie rozstrzygnięcia zastrzeżeń dotyczących praw mieszkańców, majątku spółdzielni, funkcjonowania ich organów i wykonalności projektowanych obowiązków.

Część zagadnień objętych niniejszym wystąpieniem została również podniesiona w uwagach Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, Ministerstwa Sprawiedliwości, Ministerstwa Obrony Narodowej oraz Ministra Energii, opisanych w dokumentacji wcześniejszych uzgodnień. Wymagają one odpowiedzi odnoszącej się do konkretnych przepisów i ich skutków, z rozdzieleniem uwag uwzględnionych, nieuwzględnionych i pozostawionych bez rozpatrzenia.

Wystąpienie odnosi się do rozwiązań zawartych w wersji projektu z dnia 27 maja 2026 r. oraz do zmian objętych przekazaną dokumentacją uzgodnień według stanu na dzień 9 września 2026 r. Oznaczenia jednostek redakcyjnych odpowiadają komentowanym wersjom. W odniesieniu do każdej późniejszej autopoprawki Związek oczekuje wskazania, czy usuwa ona opisany problem,

jaki przepis wprowadza taką zmianę i czy jej następstwa zostały objęte uzgodnieniami oraz konsultacjami.

I. Uwagi zgłoszone przez resorty w toku wcześniejszych uzgodnień

Zakres i oznaczenia korespondencji resortowej przywołujemy według przekazanego Związkowi zestawienia przebiegu uzgodnień. Wnosimy o potwierdzenie aktualnego statusu tych uwag w dokumentacji postępowania legislacyjnego oraz o udostępnienie odpowiadających im stanowisk projektodawcy. Pozwoli to ustalić, które rozbieżności dotyczą wcześniejszych brzmień, a które pozostają przedmiotem uzgodnień po kolejnych zmianach.

Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej w piśmie z dnia 17 lipca 2026 r., znak DRR-I.0220.16.2026.TM, postulowało dodatkowy, otwarty etap konsultacji. W piśmie z dnia 28 sierpnia 2026 r., znak DRR-I.0220.28.2026.TM, podniesiono potrzebę rozpatrzenia utrzymanych rozbieżności i zbadania podstaw pozostawienia części uwag bez rozpatrzenia. Zestawienie wskazuje w szczególności na zmiany dotyczące art. 1 ust. 9 i art. 3 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uzupełnienia regulacji członkostwa, przebudowy zasad kadencyjności zarządu wraz z art. 10 projektu oraz modyfikacji rozliczenia wkładu mieszkaniowego. Przedmiotem sporu był zatem także materialny zakres zmian, nie wyłącznie ich redakcja.

Ministerstwo Sprawiedliwości w piśmie z dnia 31 sierpnia 2026 r., znak DL-VIII.48.71.2026, zgłosiło wątpliwości dotyczące pojęć praw, roszczeń i ekspektatywy odnoszących się do lokali w budynkach na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym. Wskazano problem ustalenia uprawnionego, zobowiązanego, treści żądania i zakresu odpowiedniego stosowania przepisów. Uwagi obejmowały również korzystanie z lokalu, dostęp do dokumentacji oraz regulacje przejściowe. Niejasność tych elementów może przenosić ciężar ustalenia treści prawa na mieszkańca i sąd rozpoznający indywidualną sprawę. W tym samym piśmie Ministerstwo Sprawiedliwości zakwestionowało konstrukcję projektowanego art. 8⁴ ust. 6, łączącą dalsze prowadzenie spraw przez zarząd po upływie kadencji z przesłanką braku organu w rozumieniu art. 42 § 1 Kodeksu cywilnego. Zwróciło także uwagę na art. 6 projektu, którego literalne odczytanie mogłoby prowadzić do utraty mocy całego statutu po dwunastu miesiącach, również w przypadku terminowego zgłoszenia zmiany oczekującej jeszcze na rejestrację. Są to odrębne problemy: pierwszy dotyczy zdolności osoby prawnej do działania, drugi podstaw jej wewnętrznej organizacji w okresie przejściowym.

Dalsze uwagi Ministerstwa Sprawiedliwości dotyczyły chwili wygaśnięcia prawa lokatorskiego wskutek wyroku sądu, konstrukcji ograniczenia

przeniesienia własności oraz skutków uchylenia art. 21 i 22 ustawy o kooperatywach mieszkaniowych. W piśmie z dnia 9 września 2026 r., o tym samym znaku, resort wskazał na potrzebę wyjaśnienia elementów umów w nowelizowanych art. 10 i 18, a także na brak odniesienia się do uwagi dotyczącej art. 11 ust. 2 projektu. Według przekazanego zestawienia zastrzeżenie co do kompletności odpowiedzi pojawiło się więc również na etapie kolejnej autopoprawki.

Ministerstwo Obrony Narodowej w stanowisku oznaczonym znakiem DP-WUPiPRz.0212.909.2025.KL powiązało rozwiązania ustrojowe i majątkowe projektu z ryzykiem utraty ciągłości działania zarządców nieruchomości oraz wykonywania zadań związanych z ochroną ludności. Zastrzeżenia obejmowały zdolność do finansowania i realizacji inwestycji, w tym dotyczących obiektów zbiorowej ochrony i punktów schronienia. Związek wnosi o odrębne przedstawienie sposobu rozpatrzenia tych uwag, z określeniem zabezpieczeń przewidzianych na wypadek braku organu zdolnego do reprezentacji.

Minister Energii w piśmie z dnia 16 lipca 2026 r., znak DP-WSLII.023.46.2026.BB, zgłosił zagadnienia dotyczące ochrony ludności, remontów, termomodernizacji, odnawialnych źródeł energii i dostaw mediów. Wskazane w zestawieniu ryzyka wiążą się z możliwością zawierania umów, dokonywania płatności i podejmowania działań awaryjnych. Uwagi resortu energii oraz MON obejmowały także obowiązkowe zrzeszanie, koszty lustracji, jawność dokumentów, obciążenia majątkowe i terminy wdrożenia. Nie oznacza to, że resorty sformułowały identyczne stanowiska we wszystkich sprawach; zakres każdej uwagi wymaga osobnego odtworzenia.

Zestawienie odnotowuje również odpowiedź Ministerstwa Rozwoju i Technologii z dnia 4 września 2026 r., znak DM-III.0210.2025, w sprawie KRM-0610-103-26. Projektodawca polemizował z oceną MFiPR, między innymi co do istotności zmian, modelu członkostwa i skutków majątkowych. Istnienie odpowiedzi należy odróżnić od uzgodnienia stanowisk. Związek wnosi o przedstawienie, w odniesieniu do każdej rozbieżności, argumentu resortu zgłaszającego, odpowiedzi projektodawcy oraz ostatecznego brzmienia przepisu. Taki sposób udokumentowania prac pozwoli ocenić, czy problem został usunięty, wyjaśniony, czy pozostawiony do rozstrzygnięcia.

II. Zarzuty dotyczące rozwiązań projektu

1. Określoność przepisów, odesłania i status prawny adresatów

Związek zgłasza zastrzeżenie dotyczące odesłania w projektowanym art. 3 ust. 9 do ust. 1 pkt 6, podczas gdy katalog w komentowanej wersji kończy się na pkt 5.

Zagadnienie nie ogranicza się do numeracji: od prawidłowego odtworzenia przesłanek członkostwa zależą uprawnienia do głosowania, zaskarżania uchwał, dostępu do dokumentów i rozliczeń. Wątpliwość konstytucyjna dotyczy wymogu określoności prawa wynikającego z art. 2 Konstytucji, jeżeli wadliwe odesłanie uniemożliwia jednoznaczne ustalenie treści uprawnienia lub obowiązku.

Odrębnej kontroli wymagają podstawy promulgacyjne, numeracja wynikowa i powiązania wszystkich zmienianych przepisów. Nieaktualna podstawa promulgacyjna może mieć wyłącznie znaczenie techniczne, natomiast odesłanie do przepisu uchylonego lub nieistniejącego może zmieniać rezultat wykładni. Związek wnosi o przedstawienie tekstu ujednoliconego pokazującego rezultat nowelizacji oraz o potwierdzenie kontroli całego układu odesłań, w tym przepisów członkowskich, opłatowych i przejściowych.

Zastrzeżenia Ministerstwa Sprawiedliwości dotyczące gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym ujawniają odrębny problem określoności. Konieczne jest rozdzielenie prawa do korzystania z lokalu, roszczenia o ustanowienie określonego prawa, ekspektatywy, członkostwa i tytułu spółdzielni do gruntu. Przepis powinien pozwalać ustalić, z jakiego zdarzenia wynika uprawnienie, przeciwko komu przysługuje i czego można żądać. Wyjaśnienia wymaga także wpływ regulacji na prawa właścicieli gruntów, Skarbu Państwa, samorządu i wierzycieli hipotecznych. Uporządkowanie członkostwa nie jest tożsame z uregulowaniem wszystkich stosunków rzeczowych dotyczących gruntu.

2. Udziały, wpisowe i deklaracja członkowska

Zastrzeżenie dotyczy sposobu przywrócenia udziałów, wpisowego i deklaracji członkowskiej oraz relacji nowych obowiązków do statusu osób już należących do spółdzielni. Porównania wymagają osoby przyjęte przed nowelizacją z 2017 r., osoby nabywające członkostwo później bez obowiązku udziałowego oraz przyszli członkowie. Wątpliwość odnosi się do kryteriów zróżnicowania ciężarów, zasad zwrotu świadczeń i ochrony istniejących stosunków w świetle art. 2, art. 32, art. 58 i art. 64 Konstytucji. Sam fakt posłużenia się instytucjami udziału i wpisowego nie przesądza oceny regulacji. Związek wnosi o wskazanie potrzeby kapitałowej uzasadniającej zmianę, przewidywanej wysokości obciążeń, limitów, zasad płatności i skutków niewykonania obowiązku. Szczegółnej odpowiedzi wymaga sytuacja osób o niskich dochodach oraz osób odzyskujących członkostwo utracone wskutek nowelizacji z 2017 r. Konieczne jest również określenie, czy deklaracja ma znaczenie konstytucyjne, czy jedynie ewidencyjne przy członkostwie powstającym z mocy ustawy.

MFiPR, MON i resort energii wskazywały, według zestawienia uzgodnień, na odmienne obciążenia poszczególnych kategorii członków. Odpowiedź MRiT o istnieniu dwóch grup ekonomicznych nie rozstrzyga sama przez się zasad zwrotu, obowiązków osób przyjętych wcześniej ani skutków dla odzyskujących członkostwo. Przedmiotem porównania powinny być model projektowany, utrzymanie dotychczasowego rozwiązania i model odnoszący się do przyszłych stosunków, z określonymi limitami oraz ochroną osób w trudnej sytuacji materialnej.

3. Odzyskanie członkostwa po nowelizacji z 2017 r.

Związek podnosi zarzut niewystarczającego uregulowania sytuacji osób, które utraciły członkostwo na podstawie przepisu objętego wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 czerwca 2020 r., sygn. K 3/19. Spór dotyczy tego, czy roszczenie o ponowne przyjęcie, połączone z deklaracją i czynnością organu, zapewnia odpowiednią ochronę w porównaniu z odzyskaniem statusu z mocy ustawy. Osoba wcześniej należąca do spółdzielni i nadal związana z lokalem znajduje się w innej sytuacji niż kandydat ubiegający się o członkostwo po raz pierwszy.

W modelu roszczeniowym moment odzyskania praw może zależeć od złożenia dokumentów, działania organu i ewentualnego postępowania sądowego. Związek wnosi o porównanie tego rozwiązania z mechanizmem ustawowym, obejmującym zawiadomienie, aktualizację rejestru i prawo rezygnacji bez wpływu na tytuł do lokalu. Porównanie powinno uwzględniać dobrowolność zrzeszania, pewność daty nabycia uprawnień, koszty i ryzyko sporów. Wyrok K 3/19 nie określa jednego szczegółowego sposobu przywracania członkostwa; oceny wymaga skuteczność zaproponowanej regulacji naprawczej. Niezależnie od przyjętego modelu niezbędne jest rozstrzygnięcie skutków dla postępowań w toku, ich kosztów, wcześniejszych uchwał oraz prawomocnych orzeczeń. Aktualizacja rejestru nie powinna pozostawiać niejasności co do chwili uzyskania prawa głosu. Zastrzeżenia dotyczą więc zarówno wolności zrzeszania się, jak i bezpieczeństwa czynności dokonanych w okresie od utraty statusu do wejścia w życie nowych przepisów.

4. Rozliczenia majątkowe po ustaniu członkostwa

Zarzut dotyczy możliwości wyprowadzenia z projektowanych uchyleń i odesłań roszczenia do proporcjonalnej części całego majątku spółdzielni. Ma on charakter zakresowy: nie należy utożsamiać wskazanego ryzyka interpretacyjnego z bezsporną treścią projektu. W toku uzgodnień MRiT zaprzeczało istnieniu podstawy takiego roszczenia. Związek wnosi o jednoznaczne wykazanie w przepisach granicy między rozliczeniami

związanymi z konkretną nieruchomością a rozliczeniem ogólnego majątku osoby prawnej.

Majątek spółdzielni należy odróżnić od indywidualnych praw udziałowych i ustawowych należności członków oraz właścicieli. Ewentualny mechanizm wypłaty części majątku ogólnego wymagałby określenia podstawy roszczenia, metody i daty wyceny, uwzględnienia zobowiązań, składników niepiętnych oraz ochrony wierzycieli. Niejasność w tym zakresie rodzi zastrzeżenia na tle art. 2 i art. 64 Konstytucji, a także ryzyko sporów o środki przeznaczone na remonty, finansowanie inwestycji i utrzymanie płynności.

Jednocześnie wyjaśnienia wymaga pełny zakres rozliczeń należnych właścicielom nieruchomości wychodzącej z reżimu spółdzielczego, w tym środków funduszu remontowego. Konieczne jest przedstawienie modelu obejmującego zarówno należności, jak i przypisane zobowiązania. Ochrona pozostałych członków i wierzycieli nie może zastępować odpowiedzi na pytanie o prawa osób występujących, podobnie jak ochrona tych osób nie rozstrzyga sama przez się o uprawnieniu do całego majątku spółdzielni.

5. Obowiązek ponoszenia opłat i jego zakres w czasie

Zastrzeżenie dotyczy rozszerzenia regulacji art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez odesłanie do kolejnych kategorii podmiotów wskazanych w projektowanym art. 3. Problemem jest ustalenie, czy nowelizacja usuwa konkretną lukę, czy powtarza obowiązek już związany z korzystaniem z lokalu i określonym tytułem prawnym. Bez tego rozróżnienia mogą powstać odmienne interpretacje należności za okresy wcześniejsze, odsetek, przedawnienia i katalogu rozliczanych kosztów.

Związek wnosi o określenie, czy zmiana ma charakter normatywny, czy porządkujący, oraz o przedstawienie jej skutków międzyczasowych. W odniesieniu do lokali na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym potrzebne jest wskazanie przesłanki obowiązku, momentu jego powstania i zakresu kosztów. Regulacja członkostwa i regulacja opłat powinny pozwalać na odtworzenie spójnej sytuacji każdej kategorii mieszkańców. Zarzut odnosi się do pewności prawa i równości obciążeń, nie do samej zasady partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości.

6. Zgody na ustanawianie zabezpieczeń hipotecznych

Związek podnosi zastrzeżenie do rozszerzenia szczególnego wymogu zgody z kredytu zabezpieczonego hipoteką na każde zobowiązanie powodujące powstanie wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie. Tak określony zakres może obejmować instrumenty o różnym celu i ryzyku, w tym refinansowanie,

gwarancje oraz finansowanie remontów i modernizacji. Oceny wymaga proporcja między ochroną osób, których nieruchomość zostaje obciążona, a możliwością pozyskania środków służących tej nieruchomości.

Konieczne jest doprecyzowanie kręgu osób wyrażających zgodę, sposobu ustalania większości, przedmiotu zabezpieczenia i następstw wadliwej uchwały. Wątpliwości dotyczą art. 22 i art. 64 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji, z uwzględnieniem mieszkaniowej funkcji przedsięwzięć. W analizie skutków należy objąć finansowanie bankowe i publiczne, terminy naborów oraz ryzyko opóźnienia prac. Zastrzeżenia te łączą się z uwagami MON i resortu energii o ciągłości inwestycji.

Porównania wymagają rozwiązania oparte na progu wartości, celu zobowiązania, ograniczeniu zabezpieczenia do korzystającej nieruchomości, kontroli wewnętrznej i szczególnych zasadach dla instrumentów publicznych. Wnosimy o przedstawienie wyników takiego porównania, zamiast traktowania wszystkich wierzytelności zabezpieczonych hipoteką jako jednej kategorii ekonomicznej.

7. Dostęp do dokumentów, wykaz umów i odpowiedzialność za odmowę

Związek zgłasza zastrzeżenia dotyczące zakresu udostępniania uchwał, protokołów, faktur i umów, kręgu uprawnionych, publicznej dostępności informacji oraz odpowiedzialności za nieudostępnienie dokumentu. Prawo kontroli gospodarowania środkami mieszkańców pozostaje odrębne od prawa publicznego rozpowszechniania całej dokumentacji. Wymaga rozstrzygnięcia, które informacje służą kontroli członkowskiej, które dotyczą interesu właściciela niebędącego członkiem, a które mogą być dostępne dla nieograniczonego kręgu osób.

Zastrzeżenie konstytucyjne obejmuje ochronę prywatności i autonomii informacyjnej wynikającą z art. 47 i art. 51 Konstytucji. Umowy i faktury mogą zawierać dane mieszkańców, pracowników i wykonawców, adresy, rachunki bankowe, informacje o zatrudnieniu i wynagrodzeniu. Dokumentacja techniczna może natomiast ujawniać zabezpieczenia budynków, konfiguracje systemów i informacje istotne dla bezpieczeństwa. Uwagi MON i resortu energii wskazywały także ten wymiar jawności. Przepis powinien określać cel dostępu, zakres danych, odbiorców, czas udostępniania i przesłanki ograniczenia.

Odrębnej odpowiedzi wymagają tajemnica przedsiębiorstwa, warunki handlowe, prawa autorskie i licencje do projektów, ekspertyz oraz oprogramowania. Wgląd, otrzymanie kopii i dalsze rozpowszechnianie są różnymi czynnościami. Konieczne jest rozstrzygnięcie zasad anonimizacji,

wyłączenia chronionego fragmentu i udostępnienia pozostałej części dokumentu. Porównania wymaga model publicznej publikacji z dostępem uwierzytelnionym, w którym zakres uprawnień odpowiada związkowi użytkownika z dokumentem, lokalem lub nieruchomością.

W przypadku wykazu umów Związek wnosi o ocenę zakresu obejmującego numer, datę, przedmiot, okres, wartość i status umowy, z odrębną analizą progów, umów pracowniczych, osobistego świadczenia usług oraz informacji o działaniach awaryjnych. Należy określić koszty prowadzenia wykazu i portalu, wymagania bezpieczeństwa oraz rozwiązania dla mniejszych spółdzielni. MFiPR opowiadało się za szerokim dostępem członków i obniżeniem progu obowiązkowego prowadzenia strony, co wymaga zestawienia z zakresem ochrony danych i kosztami wykonania.

Zarzut dotyczący odpowiedzialności wykroczeniowej odnosi się do określoności czynu zabronionego w świetle art. 42 ust. 1 Konstytucji. Spór o anonimizację, tajemnicę lub prawa osoby trzeciej nie jest tożsamy z niewykonaniem jednoznacznego obowiązku. Wnosimy o porównanie projektowanej sankcji z odpowiedzialnością powiązaną z niewykonaniem prawomocnego orzeczenia nakazującego dostęp. Potrzebne są pisemne uzasadnienie odmowy, pouczenie, skuteczna kontrola sądowa i możliwość rozstrzygnięcia o dostępie częściowym. Oceny wymaga również realność siedmiodniowego terminu na skierowanie sprawy do sądu, o ile termin ten pozostaje w projekcie.

8. Mandaty rady nadzorczej i ciągłość nadzoru

Zastrzeżenie dotyczy automatycznego wygaśnięcia mandatów członków rady nadzorczej bez powiązania z wyborem następców. Brak kandydatów, nieudane wybory albo spór o uchwałę mogą prowadzić do nieobsadzenia organu. Jeżeli wybór zarządu należy do rady, problem składu organu nadzorczego może następnie wpłynąć na reprezentację spółdzielni. Wątpliwość obejmuje ochronę zaufania, autonomię organizacyjną i bezpieczeństwo praw majątkowych mieszkańców.

Związek wnosi o przedstawienie zasad działania rady w każdym wariantcie przejściowym, w tym przy częściowym składzie, oraz o porównanie ich z czasową kontynuacją mandatu do wyboru następcy. Przedstawiany do oceny wariant obejmuje maksymalnie sześć miesięcy kontynuacji, obowiązek szybkiego zwołania walnego zgromadzenia, w tym termin sześćdziesięciu dni po utracie wymaganego składu, i ograniczenie działań niepełnego organu do spraw niecierpiących zwłoki. Wymaga on oceny łącznie z prawem odwołania i mechanizmem przeprowadzenia skutecznych wyborów.

Osobnym zagadnieniem jest uchylenie limitu dwóch kolejnych kadencji członka rady. Potrzebne jest uzasadnienie tej zmiany i jej związku z udziałem członków w nadzorze. Nie należy utożsamiać długości kadencji, dopuszczalnej liczby kadencji i chwili wygaśnięcia mandatu. Wyrok TK z dnia 15 lipca 2009 r., sygn. K 64/07, nie pozwala na formułowanie ogólnej tezy o niedopuszczalności ustawowego limitu; oceny wymaga konkretny mechanizm oraz jego zastosowanie do już rozpoczętych kadencji. Niezbędne jest także rozstrzygnięcie ważności dotychczasowych czynności i reguł dotyczących wyborów już zwołanych.

9. Ustalanie większości i elektroniczny udział w walnym zgromadzeniu

Zarzut dotyczy zmiany polegającej na uwzględnianiu przy obliczaniu większości wyłącznie głosów oddanych za i przeciw, z pominięciem głosów wstrzymujących się w liczbie uczestniczących w głosowaniu. Zmiana wpływa na warunki podjęcia uchwały. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2018 r., sygn. IV CSK 297/17, przywoływanym w uwagach resortowych, uwzględniono również osoby oddające głos wstrzymujący się. Ustawowa zmiana reguły wymaga wyjaśnienia skutków dla wszystkich rodzajów uchwał, a nie tylko zastąpienia jednego określenia drugim.

Związek wnosi o spójne wskazanie relacji między udziałem w głosowaniu, ważnością głosu, kworum, większością zwykłą i kwalifikowaną oraz sumowaniem wyników z części walnego zgromadzenia. Wątpliwości odnoszą się do pewności prawa i równego wykonywania uprawnień członkowskich. Członek powinien móc ustalić z przepisów, jakie skutki wywołuje każdy sposób oddania głosu i czy te same reguły obowiązują przy uchwałach ustrojowych oraz majątkowych.

Elektroniczne uczestnictwo może ułatwić udział osobom nieobecnym lub mającym ograniczoną mobilność. Zastrzeżenia dotyczą zakresu obowiązku, jego relacji do statutu, kosztów i gwarancji proceduralnych. Transmisja nie zapewnia sama przez się dwustronnej komunikacji, możliwości składania wniosków, tajności głosowania ani identyfikacji uczestnika. Porównania wymaga projektowany model z dodatkową, przewidzianą statutem formą zdalną przy zachowaniu obrad stacjonarnych.

Niezbędne są zasady postępowania przy awarii po stronie uczestnika i przy awarii systemu organizatora, dokumentowania incydentów, ewentualnego powtórzenia głosowania oraz oceny wpływu zakłócenia na wynik. Należy określić czas przechowywania nagrań i danych technicznych, sposób ochrony głosu tajnego oraz dostępność dla osób z niepełnosprawnościami i osób

niekorzystających z narzędzi cyfrowych. Wątpliwości te wymagają równoczesnej oceny kosztowej, organizacyjnej i prawnej.

10. Kadencyjność zarządu, reprezentacja i kurator

Związek podnosi zarzut dotyczący obligatoryjnej kadencyjności zarządu, powiązania jej z kadencją innego organu oraz następstw upływu kadencji. Przedmiotem oceny jest stosunek tych instrumentów do autonomii statutowej, istniejących zasad wyboru i odwołania, absolutorium oraz kontroli wewnętrznej. Wymaga wyjaśnienia, jaki problem nie może zostać rozwiązany przy użyciu tych mechanizmów oraz jakie dodatkowe zabezpieczenie daje projektowany model.

Szczególne wątpliwość dotyczy przerwy między wygaśnięciem mandatu a skutecznym wyborem następcy. W tym czasie mogą być konieczne umowy o dostawę mediów, płatności, czynności pracownicze, reakcja na awarię, podpisanie dokumentów finansowania lub zachowanie terminu procesowego. Ryzyko zwiększa się przy jednoczesnym braku rady zdolnej do wyboru zarządu. Związek wnosi o wskazanie osoby lub organu uprawnionego do każdej z tych czynności, zamiast pozostawienia problemu do rozstrzygnięcia dopiero po wystąpieniu braku reprezentacji.

Zastrzeżenie Ministerstwa Sprawiedliwości do projektowanego art. 8⁴ ust. 6 wymaga odrębnej odpowiedzi. Upływ kadencji, wygaśnięcie mandatu i rzeczywista niemożność reprezentowania osoby prawnej nie są tożsamymi zdarzeniami. Konieczne jest wyjaśnienie relacji do art. 42 Kodeksu cywilnego, zakresu umocowania w okresie przejściowym oraz chwili powstania przesłanki ustanowienia kuratora. Samo wniesienie sprawy do sądu nie oznacza natychmiastowego obsadzenia funkcji ani wykonania pilnej czynności.

Porównania wymagają rozwiązanie projektowane, kadencyjność określana statutowo, maksymalnie sześciomiesięczna kontynuacja mandatu do wyboru następcy, delegowanie członka rady i kurator stosowany przy rzeczywistym braku organu. Ocena powinna uwzględniać liczbę potencjalnych spraw, czas postępowania, zakres uprawnień oraz koszty. Uwagi MON i Ministra Energii odnoszą się właśnie do skutków utraty zdolności działania zarządcy, nie przesądzają natomiast, że każdy model kadencyjności wywołuje takie następstwa.

Odrębnego uregulowania wymagają kryteria kwalifikacyjne, konkurs bez rozstrzygnięcia, brak szczegółowych wymagań przyjętych przez walne zgromadzenie i ograniczona liczba kandydatów. Potrzebne są zasady dotyczące osób wybranych bez oznaczonej kadencji i mandatów objętych przed

nowelizacją. Wątpliwości konstytucyjne obejmują proporcjonalność ograniczeń, ochronę interesów w toku i równe traktowanie kandydatów, a nie ocenę konkretnych osób pełniących funkcje.

11. Termin zwrotu i waloryzacja wkładu mieszkaniowego

Zastrzeżenie dotyczy obowiązku wypłaty zwaloryzowanego wkładu w terminie sześciu miesięcy od wygaśnięcia prawa lokatorskiego, niezależnie od opróżnienia lokalu i wniesienia wkładu przez kolejną osobę, przewidzianego w komentowanej wersji. W takim układzie wypłata może poprzedzać odzyskanie możliwości dysponowania lokalem i pozyskanie środków z ponownego ustanowienia prawa. Wątpliwość odnosi się do źródła finansowania rozliczenia i ewentualnego obciążenia środków innych nieruchomości.

Związek wnosi o zestawienie tego modelu z wypłatą powiązaną z opróżnieniem lokalu i wniesieniem nowego wkładu, przy zachowaniu terminu końcowego, w przedstawianym wariantcie wynoszącego dwanaście miesięcy od opróżnienia. Ocena powinna uwzględniać prawo uprawnionego do terminowego rozliczenia oraz ochronę płynności spółdzielni i środków pozostałych mieszkańcom. Potrzebne są dane o liczbie takich przypadków, wysokości wkładów, czasie odzyskiwania lokali i możliwości ponownego ustanowienia prawa. Ani bezterminowe oczekiwanie, ani samo wskazanie terminu bez źródła finansowania nie wyjaśnia wszystkich skutków regulacji.

Drugi zarzut dotyczy podstawy waloryzacji i dat porównania. Wymaga jednoznacznego wskazania kwoty bazowej, wartości odtworzeniowych, momentu ostatniego ustalenia wkładu, zmian dokonanych w czasie i zasad zaokrągleń. Należy wykluczyć podwójne przeliczenie tego samego świadczenia. Osobno trzeba ująć kredyt, odsetki i należności podlegające potrąceniu, z zachowaniem możliwości zakwestionowania rozliczenia oraz szczególnych warunków finansowania publicznego.

W toku uzgodnień zmieniano mechanizm rozliczenia i dyskutowano o potrzebie wyceny rzeczoznawcy. Związek oczekuje odpowiedzi odnoszącej się do formuły po ostatniej autopoprawce, wraz z przykładami dla różnych stanów faktycznych. Wyjaśnienie kwestii wyceny nie zastępuje rozstrzygnięcia o terminie, źródle wypłaty i oddzieleniu wkładu od zadłużenia kredytowego.

12. Przeniesienie własności i ponowne ustanowienie prawa lokatorskiego

Zarzut dotyczący uchylecia lub zasadniczego ograniczenia roszczenia z art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odnosi się przede wszystkim do ochrony praw powstałych pod rządami dotychczasowych przepisów. Konieczne

jest odróżnienie istniejących praw, spełnionych świadczeń, zawartych umów i spraw sądowych od inwestycji przyszłych. Niejasność zakresu zastosowania zmiany rodzi wątpliwości na tle art. 2 i art. 64 Konstytucji, zwłaszcza gdy członek spełnił już warunki nabycia roszczenia.

Deklarowany cel zachowania zasobu lokatorskiego należy zestawzić z ochroną indywidualnych praw majątkowych. Przedmiotem porównania jest między innymi czasowe, nie dłuższe niż pięcioletnie ograniczenie odnoszące się do nowych inwestycji, znane przed zawarciem umowy, określone w ustawie, uchwale i umowie oraz uwzględniające zasady finansowania publicznego. Wnosimy o wykazanie różnic między tym wariantem a zakresem ograniczenia przewidzianym w projekcie, bez przenoszenia nowych reguł na prawa istniejące bez odrębnej analizy.

Odrębny zarzut dotyczy uchylecia art. 16¹ i sytuacji osoby, która po wygaśnięciu prawa z powodu nieuiszczania opłat spłaciła zadłużenie i spełnia ustawowe warunki ponownego ustanowienia prawa. Potrzebne jest określenie następstw zmiany dla tej osoby i jej rodziny, roszczeń w toku, rozliczenia wkładu i praw nabytych przez inne osoby. Ocena musi uwzględniać również interes pozostałych mieszkańców, lecz samo wskazanie innych form pomocy mieszkaniowej nie wyjaśnia skutków usunięcia tego roszczenia.

Zarzuty łączą się z uwagami Ministerstwa Sprawiedliwości dotyczącymi chwili wygaśnięcia prawa w następstwie wyroku, treści umów w art. 10 i 18 oraz przepisów o kooperatywach mieszkaniowych. Związek wnosi o odrębne rozstrzygnięcie tych zagadnień i o określenie zdarzenia, od którego do danej umowy, inwestycji lub roszczenia stosowany będzie nowy reżim.

13. Zarząd po wyodrębnieniu wszystkich lokali

Zastrzeżenie dotyczy skutków automatycznego przejścia nieruchomości do reżimu ustawy o własności lokali po wyodrębnieniu ostatniego lokalu i upływie terminu wskazanego w projekcie. Konieczne jest rozdzielenie zmiany reżimu ustawowego, wyboru zarządcy, kontynuacji umów i przekazania rozliczeń. Wyodrębnienie ostatniego lokalu nie dostarcza samo przez się informacji, czy właściciele znają datę i następstwa zmiany oraz czy przygotowali przejęcie spraw.

Związek wnosi o przedstawienie zasad zawiadomienia właścicieli, ustalenia daty zmiany, przekazania dokumentów, sald, zobowiązań, gwarancji i postępowań. Ocena powinna obejmować dostawy mediów, ubezpieczenia, serwis urządzeń i umowy obsługujące wiele nieruchomości. Porównania wymaga projektowany mechanizm z kontynuacją dotychczasowego zarządu do

odmiennej uchwały właścicieli i okresem technicznym na przekazanie, przy zapewnieniu właścicielom prawa do zmiany oraz informacji o rozliczeniach.

Zastrzeżenie nie jest tezą o niedopuszczalności każdego ustawowego przejścia do reżimu wspólnoty. Wyrok K 64/07 obejmował ocenę art. 26 ust. 1 w badanym wówczas zakresie. W przypadku UD311 chodzi o konkretne gwarancje decyzyjne i przejściowe oraz ochronę właścicieli niebędących członkami spółdzielni. Wyjaśnienia wymaga również sytuacja nieruchomości, które wcześniej przeszły do wspólnoty, aby nowelizacja nie pozostawiała niejasności co do dokonanych wyborów zarządcy i zawartych umów.

14. Służebności techniczne i czynności niezbędne dla infrastruktury

Związek zgłasza zastrzeżenie do objęcia pojęciem obciążenia nieruchomości, w projektowanym art. 27 ust. 2¹ pkt 6, zarówno czynności o znacznym ciężarze gospodarczym, jak i praw niezbędnych do budowy, eksploatacji lub naprawy infrastruktury. Służebność umożliwiająca dostęp do przewodu wodociągowego, kabla, przyłącza ciepłowniczego czy instalacji przeciwpożarowej może mieć inne skutki niż obciążenie istotnie ograniczające korzystanie z nieruchomości. Wymaga zatem wyjaśnienia zakres jednakowego trybu uchwałodawczego.

Zastrzeżenie odnosi się do możliwości terminowego podłączenia mediów, wykonania konserwacji i usunięcia awarii, przy zachowaniu ochrony właścicieli. Nie każda służebność techniczna ma niewielkie znaczenie. Porównania wymaga zatem wyjątek ograniczony do praw obiektywnie niezbędnych, niepowodujących istotnego ograniczenia korzystania z lokali i nieruchomości wspólnej, udokumentowanych i objętych kontrolą rady nadzorczej. Czynności o znacznym oddziaływaniu wymagają odrębnej oceny.

Wnosimy także o wskazanie trybu działania w razie nagłego zagrożenia życia, zdrowia lub mienia, obowiązków informacyjnych wobec właścicieli i zasad dokumentowania zakresu obciążenia. Zagadnienie łączy prawa majątkowe z ciągłością obsługi technicznej oraz uwagami resortów dotyczącymi bezpieczeństwa mieszkańców.

15. Lustracja, obowiązkowe zrzeszanie i kompetencje Krajowej Rady Spółdzielczej

Zarzut obejmuje szczególny system lustracji spółdzielni mieszkaniowych, obowiązkowe członkostwo w związku rewizyjnym, wyznaczanie związku przez Krajową Radę Spółdzielczą, ograniczenie jego zmiany, weryfikację protokołu i udział przedstawiciela ministra. Obowiązek poddania działalności niezależnemu badaniu jest odrębny od obowiązku przynależności organizacyjnej i ponoszenia składek. Związek wnosi o wykazanie związku

między każdym z tych instrumentów a celem kontroli oraz o ocenę ingerencji w wolność zrzeszania się chronioną przez art. 12 i art. 58 Konstytucji.

Punktem odniesienia pozostają mechanizmy art. 91–93c Prawa spółdzielczego. Potrzebne są dane o liczbie lustracji, opóźnieniach, wykonaniu zaleceń, naruszeniach niezależności i skuteczności egzekwowania obowiązku badania. Porównania wymaga nowy model organizacyjny ze zmianą standardów, częstotliwości, jawności zaleceń i kontroli jakości w ramach dotychczasowych instytucji. Sam opis celu nie określa, który element istniejącego systemu wymaga zastąpienia, a który może zostać uzupełniony.

W odniesieniu do wyznaczania związku przez Krajową Radę Spółdzielczą konieczne jest wskazanie kryteriów wyboru, zdolności kadrowej, specjalizacji, kosztów, terminów i konfliktu interesów. Związek wnosi o określenie formy rozstrzygnięcia, uzasadnienia, środka zaskarżenia, właściwego organu i skutków odwołania. Wątpliwości dotyczą określoności kompetencji oraz ochrony sądowej z art. 45 ust. 1 i art. 77 ust. 2 Konstytucji. Nie należy utożsamiać samego ustawowego powierzenia kompetencji z rozstrzygnięciem o dostępności skutecznej kontroli jej wykonywania.

Ograniczenie możliwości zmiany związku do jednego razu na sześć lat wymaga wyjaśnienia w sytuacji wzrostu składek, braku dostępnych lustratorów, niewykonywania usług albo konfliktu interesów. Należy określić zasady kalkulacji i kontroli opłat oraz koszty weryfikacji protokołu inicjowanej przez jedną dziesiątą członków. Przedmiotem oceny są przesłanki ponownego badania, finansowanie i zabezpieczenia przed wielokrotnym rozpatrywaniem tej samej sprawy, bez ograniczania dostępu do rzeczywistej kontroli.

Odrębne zagadnienie stanowią uprawnienia przedstawiciela ministra i relacja nadzoru nad wykonywaniem zadań ustawowych do samorządności związku. Potrzebne jest rozgraniczenie kontroli legalności, udziału w organie i wpływu na poszczególne lustracje. Zastrzeżenie obejmuje także sektorowy zakres nowych ciężarów oraz zróżnicowanie ich skutków dla małych i dużych spółdzielni. Uwagi MON i resortu energii dotyczące przymusowego zrzeszania, składek i dublowania procedur wymagają odpowiedzi uwzględniającej te odrębne elementy.

W ocenie skutków należy ponadto ustalić liczbę dostępnych lustratorów, przeciętny czas badania i zdolność związków do obsługi przewidywanego zapotrzebowania. Bez takiego zestawienia nie da się ustalić realności terminów ani kosztu przypadającego na mieszkańców. Wątpliwości mają więc wymiar organizacyjny, majątkowy i związany z wykonalnością obowiązków.

16. Zakaz łączenia funkcji w spółdzielni i zarządzie związku rewizyjnego

Związek podnosi odrębny zarzut dotyczący projektowanego art. 91 § 3³ Prawa spółdzielczego, wyłączającego możliwość łączenia funkcji członka zarządu lub rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej z funkcją członka zarządu związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Problemem jest zakres zakazu niezależny od udziału konkretnej osoby w wyznaczaniu lustratora, ustalaniu zakresu badania i ocenie jego wyników. Cel bezstronności wymaga analizy zarówno formalnych mandatów, jak i rzeczywistego wpływu na czynności kontrolne.

Zastrzeżenie obejmuje zrównanie roli zarządczej i nadzorczej w spółdzielni oraz objęcie ograniczeniem wszystkich zadań członka zarządu związku, również szkoleniowych, doradczych, wydawniczych i reprezentacyjnych. Wątpliwości na tle art. 12, art. 58, art. 32 i art. 31 ust. 3 Konstytucji dotyczą proporcji między zakresem wyłączenia a ryzykiem, któremu ma ono zapobiec. Jednocześnie oceny wymagają inne powiązania osobowe i ekonomiczne, które mogą oddziaływać na lustrację mimo braku równoległego mandatu.

Wyjaśnienia wymaga opisana w projekcie asymetria: wobec lustratora ograniczenie odnosi się do badania spółdzielni, z którą jest związany, natomiast wobec członka zarządu związku ma charakter ogólny. Związek wnosi o porównanie obu konstrukcji z obowiązkiem ujawnienia powiązań i wyłączenia od czynności dotyczących własnej spółdzielni. Taki wariant obejmuje wybór lustratora, zakres badania, dostęp do akt, ocenę protokołu, zalecenia i weryfikację, z dokumentowaniem wyłączenia i zastępczym trybem podejmowania decyzji przy braku bezstronnego składu. Rozważenia wymagają także rotacja, przejrzystość wyboru i kontrola przestrzegania wyłączeń.

Odrębny zarzut dotyczy następstw dla osób legalnie pełniących obie funkcje w chwili wejścia ustawy w życie. Konieczne jest wskazanie, czy wygasa mandat, który mandat, kto stwierdza ten skutek, jaki termin przysługuje na dostosowanie i jakie są obowiązki rejestrowe. Należy rozstrzygnąć ważność czynności dokonanych w okresie przejściowym. Odroczenie obowiązku przynależności do związku nie odpowiada samo przez się na pytanie o termin i skutki zastosowania zakazu łączenia funkcji.

W przypadku funkcji wykonywanej odpłatnie lub zawodowo dodatkowej analizy wymaga art. 65 ust. 1 Konstytucji. Nie każda funkcja korporacyjna jest zawodem, jednak nakaz zakończenia jednej z legalnie wykonywanych aktywności może mieć bezpośrednie następstwa zawodowe. Wnosimy o uwzględnienie ich w ocenie skutków wraz z liczbą osób objętych regulacją i wpływem zmian osobowych na zdolność związku do wykonywania wszystkich zadań, nie tylko lustracyjnych.

17. Przepisy przejściowe, statuty i terminy wdrożenia

Zarzut dotyczy relacji zasadniczego czternastodniowego terminu wejścia w życie do zakresu obowiązków organizacyjnych, majątkowych, dokumentacyjnych i cyfrowych. Ocena powinna rozdzielać datę wejścia przepisu w życie, moment powstania obowiązku i termin jego wykonania. Wymaga także powiązania terminów z przygotowaniem statutów, zawiadomieniem członków, zgromadzeniami, postępowaniem rejestrowym, wyborem systemu, analizą bezpieczeństwa i szkoleniami. Wątpliwości obejmują ochronę trwających kadencji, istniejących praw i roszczeń, zawartych umów, rozpoczętych inwestycji, rozliczeń i postępowań sądowych. Należy odróżnić działanie prawa wstecz od regulowania na przyszłość stosunków już trwających; oba zagadnienia wymagają jednak jasnych reguł międzyczasowych. Konieczne jest wskazanie, które zdarzenie uruchamia nowy reżim, jakie czynności zachowują ważność i jak chronione są uzasadnione oczekiwania adresatów wynikające z dotychczasowego prawa. mZastrzeżenie Ministerstwa Sprawiedliwości do możliwej utraty mocy całego statutu po dwunastu miesiącach wymaga wyraźnego rozstrzygnięcia. W art. 12a § 3 Prawa spółdzielczego związane skutki zmiany statutu z wpisem do rejestru. Regulacja przejściowa powinna zatem rozróżniać termin podjęcia uchwały, zgłoszenie do sądu i dokonanie wpisu, a także określać, które dotychczasowe postanowienia nadal obowiązują. Terminowe działanie spółdzielni i czas postępowania rejestrowego są odrębnymi okolicznościami.

Związek wnosi o porównanie harmonogramu projektu z terminami proponowanymi w materiałach: sześcioma miesiącami dla zasadniczych zmian, dwunastoma miesiącami dla systemów cyfrowych i osiemnastoma miesiącami na dostosowanie statutów. Dla przywrócenia członkostwa analizowano krótszy, trzydziestodniowy termin. Są to warianty wdrożenia wymagające uzasadnienia zakresem czynności, nie okresy jednakowo wynikające wprost z Konstytucji. Terminy względne należy zestawić ze sztywnymi datami kalendarzowymi, których znaczenie zmienia się wraz z długością prac ustawodawczych.

Potrzebne jest także określenie standardów technicznych, zasad anonimizacji i wymagań bezpieczeństwa przed rozpoczęciem wykonywania obowiązków cyfrowych. Ocena wykonalności musi uwzględniać małe spółdzielnie oraz zwykły cykl walnych zgromadzeń. Zarzut nie ogranicza się do długości jednego terminu; obejmuje zgodność całego harmonogramu z kolejnością czynności koniecznych do wdrożenia regulacji.

III. Łączne skutki zmian i kompletność oceny skutków regulacji

Związek wnosi o ocenę wzajemnych zależności między opisanymi rozwiązaniami. Brak składu rady może utrudnić wybór zarządu, brak reprezentacji może opóźnić zawarcie umowy finansowania, a nowe wymogi zgody mogą wpływać na termin inwestycji. W tym samym czasie spółdzielnia może być zobowiązana do zwrotu wkładu, aktualizacji statutow, wdrożenia portalu i wykonania nowych obowiązków lustracyjnych. Analiza każdego instrumentu osobno nie pokazuje ich łącznego wpływu na zdolność bieżącej obsługi zasobu.

Ocena dotycząca ochrony ludności i infrastruktury powinna zostać przeprowadzona z udziałem resortów, które zgłaszały te zagadnienia. Potrzebne są scenariusze braku kandydatów, nieobsadzenia organu wybierającego, oczekiwania na kuratora i konieczności pilnej naprawy. Każdy scenariusz powinien określać umocowanie do działania, źródło środków, wymagane zgody i czas wykonania czynności. Związek zwraca się o przedstawienie, które uwagi MON i Ministra Energii rozstrzygnięto w późniejszych wersjach oraz jakie rozwiązania odpowiadają na wskazane ryzyka.

Ocena skutków finansowych powinna rozdzielać koszty jednorazowego dostosowania, stałe koszty wykonywania obowiązków i koszty ryzyka. Pierwsza kategoria obejmuje statuty, procedury, systemy i szkolenia; druga utrzymanie portali, cyberbezpieczeństwo, anonimizację, obsługę obrad, składki i badania; trzecia spory o uchwały, postępowania dotyczące kuratorów, opóźnienia inwestycji i finansowania. Wnosimy o kalkulację dla małych, średnich i dużych spółdzielni oraz o pokazanie łącznego obciążenia na lokal, z rozróżnieniem wydatków nowych i już ponoszonych.

Brak odpowiednich wyliczeń nie pozwala przypisać projektowi określonej kwoty ani procentu przyszłej zmiany opłat. Właśnie dlatego konieczne jest podanie założeń, danych i sposobu finansowania. Uzupełnienia wymagają również obciążenie sądów, dostępność lustratorów, skala równoległego pełnienia funkcji, koszty nowych zasad umownych i obsługi osób niekorzystających z internetu. Zakładane oszczędności powinny być oddzielone od efektów potwierdzonych danymi.

Zarzuty odnoszące się do proporcjonalności wymagają porównania celu, przydatności, konieczności i ciężaru każdej ingerencji. Związek wnosi o udokumentowanie takiego porównania dla modelu członkostwa, zasad jawności, kadencyjności, lustracji, konfliktu interesów, rozliczeń wkładów i zmiany zarządu nieruchomością. Sam rozmiar reformy albo wzrost kosztów

nie rozstrzyga o jej konstytucyjności; istotne jest uzasadnienie konkretnych ograniczeń i sposób ochrony praw osób, których one dotyczą.

IV. Ponowne uzgodnienia, konsultacje i przejrzystość prac

Wnosimy o udostępnienie jednego kompletnego tekstu projektu uwzględniającego autopoprawki, ujednoliconego brzmienia zmienianych ustaw, porównania z wersją pierwotnie konsultowaną, aktualnego uzasadnienia, oceny skutków regulacji i tabeli rozpatrzenia uwag. Tabela powinna przyporządkowywać każdej uwadze resortu lub uczestnika konsultacji odpowiedź, skutek dla przepisu albo uzasadnienie nieuwzględnienia. Osobnego wykazania wymagają uwagi pozostawione bez rozpatrzenia i ich podstawy proceduralne.

Zgodnie z § 48 ust. 2 pkt 2 Regulaminu pracy Rady Ministrów istotnie zmieniony projekt przedstawia się wcześniej konsultowanym lub opiniującym podmiotom w zakresie ich zainteresowania; ust. 3 przewiduje również możliwość ponowienia konsultacji publicznych. § 67 ust. 4 pkt 1 i 2 przewiduje instrumenty dodatkowych uzgodnień, konsultacji, zmian tekstu oraz zasięgnięcia stanowiska Rady Legislacyjnej. Związek zwraca się o ocenę zastosowania tych instrumentów do UD311, z uwzględnieniem przepisów przejściowych Regulaminu i rzeczywistego zakresu autopoprawek.

Związek wnosi o co najmniej trzydziestodniowy termin ponownych konsultacji, liczony od udostępnienia kompletnej dokumentacji, oraz o konferencję z udziałem MFIPR, Ministerstwa Sprawiedliwości, MON, resortu energii i projektodawcy. Proponowany termin odpowiada zakresowi materiału i jest wnioskiem organizacyjnym. Przedmiotem konferencji powinny być całe mechanizmy prawne, także wtedy, gdy autopoprawka zmienia tylko część powiązanych przepisów.

Wnosimy o udział członków spółdzielni, właścicieli niebędących członkami, przedstawicieli małych i dużych spółdzielni, związków rewizyjnych oraz organizacji przedstawiających różne stanowiska. Argumenty petycji z dnia 18 sierpnia 2026 r., dotyczące kosztów, kontroli, samorządności i ciągłości organów, powinny zostać rozpatrzone jako stanowisko jej autorów. Samo złożenie petycji nie określa stanowiska wszystkich mieszkańców ani nie zastępuje postępowania konsultacyjnego. Należy zapewnić dostęp do tej samej dokumentacji i opublikować odpowiedzi odnoszące się do treści uwag.

W zakresie przejrzystości prac Związek zwraca się o udostępnienie dokumentacji powstania i kolejnych zmian przepisów przejściowych, uzasadnienia przyjętych kryteriów oraz informacji o rozpatrzeniu pytań

wskazanych w interpelacji nr 19343. Odwołania do art. 10 i art. 11 należy przyporządkować właściwym wersjom projektu. Wniosek dotyczy dostępu do dokumentów i wyjaśnienia przebiegu prac; nie stanowi zarzutu niedozwolonego wpływu wobec określonej osoby lub podmiotu.

V. Wnioski dotyczące rozpatrzenia wystąpienia

Związek wnosi o rozpatrzenie wszystkich siedemnastu grup zarzutów oraz uwag resortowych w ramach ponownych uzgodnień i konsultacji. Odpowiedź powinna wskazywać jednostki tekstu po autopoprawkach, sposób rozstrzygnięcia rozbieżności, ocenę rozwiązań alternatywnych i gwarancje ochronne. W przypadku uwag uwzględnionych oczekujemy identyfikacji zmiany, a w przypadku nieuwzględnionych – przedstawienia przyczyn. Dokumentacja powinna pozwalać odróżnić usunięcie wady przepisu od nieuwzględnienia postulatu.

Do Pana Premiera zwracamy się o koordynację stanowisk dotyczących ciągłości organów i ochrony ludności, finansowania inwestycji, jawności i ochrony danych oraz przepisów przejściowych i postępowań rejestrowych. Do Państwa Ministrów zwracamy się o odniesienie do zagadnień pozostających we właściwości kierowanych działów administracji. Wnosimy o objęcie kwestii konstytucyjnych i systemowych oceną Rady Legislacyjnej, a kwestii legislacyjnych i redakcyjnych uzgodnieniami z Rządowym Centrum Legislacji.

Prosimy o przedstawienie Radzie Ministrów rezultatów ponownych uzgodnień, uzupełnionej oceny skutków i raportu z konsultacji przed decyzją o dalszym biegu projektu. Wnosimy o pisemne zawiadomienie Związku o sposobie rozpatrzenia wystąpienia, wskazanie komórki koordynującej odpowiedź i przekazanie harmonogramu prac. Związek deklaruje udział w uzgodnieniach i konsultacjach oraz przedstawienie uwag do kompletnego tekstu uwzględniającego rozstrzygnięcia projektodawcy i właściwych organów.

Z poważaniem.

