



Poznań, dnia 31 sierpnia 2026r.

Sz. Pan
Donald Tusk
Prezes Rady Ministrów
Al. Ujazdowskie 1/3
00-583 Warszawa

L.dz.2330/CZ/2026

Dotyczy: ponownych konsultacji publicznych i wysłuchania publicznego w sprawie projektu ustawy UD311

Szanowny Panie Premierze,

działając w imieniu **Dębickiej Spółdzielni Mieszkaniowej** z siedzibą w Poznaniu, wnosimy o skierowanie projektu ustawy UD311 wersja projektu z dnia 27 maja 2026 r. do konsultacji publicznych oraz przeprowadzenie otwartego wysłuchania publicznego, z uwagi na zakres i charakter zmian dokonanych w projekcie po przeprowadzeniu pierwotnych konsultacji, ich istotne znaczenie dla funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych oraz bezpośredni wpływ projektowanych regulacji na prawa i obowiązki spółdzielni, ich członków, mieszkańców oraz innych podmiotów pozostających w stosunkach prawnych ze spółdzielniami.

Nasza Spółdzielnia liczy 2.272 członków i zarządza 2.316 lokalami mieszkalnymi w 46 budynkach, zamieszkiwanymi przez około 3.552 osób. Zatrudnia pracowników na 31,42 etatach. Wartość planowanych w najbliższych 24 miesiącach remontów i inwestycji wynosi około 5.000.000,00zł, a liczba lokali znajdujących się na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym wynosi 45.

Ponadto w ramach świadczenia usług komercyjnych dla podmiotów zewnętrznych zarządzamy 3 budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których znajduje się 150 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 6.800 m².

Szczególne znaczenie dla naszej Spółdzielni mają następujące okoliczności:

Kategoryzacja czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, do podjęcia których wymagana będzie zgoda właścicieli lokali wyrażona w uchwale spowoduje paraliż decyzyjny i uniemożliwi sprawne funkcjonowanie spółdzielni, która obecnie zarządza swoimi zasobami

na zasadzie zarządu powierzonego. Już obecnie kształtuje się wyraźny trend zarówno w spółdzielniach mieszkaniowych jak i we wspólnotach mieszkaniowych gdzie zaobserwować można wyraźny spadek zainteresowania mieszkańców aktywnym uczestnictwem w zebraniach, czy podejmowaniu decyzji w zakresie funkcjonowania ich nieruchomości. Nie pomaga w tym nawet możliwość głosowania przy pomocy cyfrowych środków. Co roku po zakończeniu okresu sprawozdawczego zarządcy i administratorzy nieruchomości miesięcami próbują uzyskać od współwłaścicieli wymaganą do podjęcia uchwały ilość głosów. W zarządzanych przez naszą spółdzielnię wspólnotach mieszkaniowych frekwencja na zebraniach często nie przekracza nawet 20% ogółu współwłaścicieli licząc udziałami, a uchwały wywoływane w lutym i marcu często są podejmowane dopiero pod koniec maja. Jak w przypadku spółdzielni mieszkaniowych zarządzających często 50, 100 czy 200 nieruchomościami liczącymi kilka tysięcy członków będzie możliwe szybkie i sprawne podejmowanie decyzji dotyczące działalności Spółdzielni, które niejednokrotnie wykraczają po za jedną nieruchomość?

Jawność umów zawieranych przez Spółdzielnię osłabi pozycję negocjacyjną spółdzielni wobec kontrahentów, a co za tym idzie również zmniejszy ich konkurencyjność na rynku gdzie Spółdzielnie często stają jako oferent, czy to przy najmie lokali, czy przy ofertowaniu usług podmiotom zewnętrznym np. na usługi zarządzania/administrowania nieruchomościami, obsługę techniczną budynków czy usługi związane z utrzymaniem czystości. Fikcją pozostanie udostępnienie takich danych nawet „tylko dla członków”. Zwłaszcza, że przecież chyba każda spółdzielnia znajdzie w swoich zasobach mieszkańców, którzy pracują w firmach wobec niej konkurencyjnych lub mieszkańcy mają kogoś z rodziny lub znajomych, dla kogo informacje te były by wartościowe. Nie można w tym miejscu nie poruszyć jeszcze jednej ważnej kwestii. Otwarcie publicznego rejestru umów będzie generować ogromną liczbę zapytań od mieszkańców, co w połączeniu ze zniesieniem ograniczeń dla nie-członków stworzy gigantyczne obciążenie dla biura spółdzielni, co finalnie może wiązać się z koniecznością zwiększenia zatrudnienia, a co za tym idzie doprowadzi do zwiększenia obciążenia stawki eksploatacyjnej... co jak nie trudno sobie uzmysłowić doprowadzi do spadku konkurencyjności Spółdzielni wobec podmiotów stricte komercyjnych.

Wprowadzenie możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy pomocy środków bezpośredniego porozumiewania na odległość, w tym zdalnego głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad walnego zgromadzenia jest w naszej ocenie kolejnym pomysłem powodującym wzrost kosztów działalności Spółdzielni, kosztów które de facto ponosić będą finalnie też jej członkowie. Przerzuca bowiem na Spółdzielnię obowiązek wdrożenia (zakupu lub subskrypcji) kosztownych, audytowanych systemów informatycznych do bezpiecznego głosowania i streamingu. Ponadto opcja zdalnego uczestnictwa wymusi organizację zgromadzeń w formie hybrydowej (wynajem sali stacjonarnej oraz pełna obsługa IT platformy online), co drastycznie te koszty zwielokrotni, a w wielu przypadkach, zwłaszcza dla spółdzielni zlokalizowanych w mniejszych miejscowościach dodatkowym problemem może być znalezienie odpowiedniego miejsca do realizacji i obsługi zebrania w takiej formie.

Pierwotne konsultacje publiczne dotyczyły projektu z dnia 28 listopada 2025 r. Po ich przeprowadzeniu w projekcie dokonano zmian dotyczących materii o zasadniczym znaczeniu dla ustroju i funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, w tym m.in. regulacji odnoszących się do kadencji organów spółdzielni oraz mechanizmu ustanowienia kuratora w przypadku niewybrania nowego zarządu. Oznacza to, że zakres projektowanych regulacji uległ zmianie w obszarach, które

pozostają bezpośrednio w sferze zainteresowania podmiotów uczestniczących w konsultacjach publicznych.

Zmiany te nie mają charakteru wyłącznie redakcyjnego, technicznego czy porządkującego. Dotyczą bowiem podstawowych zasad funkcjonowania spółdzielni, w szczególności ustroju i reprezentacji spółdzielni, ciągłości działania jej organów, zasad wykonywania mandatu członków organów, lustracji i zrzeszania się, nadzoru nad działalnością spółdzielni, dostępu do dokumentów i ochrony danych, praw do lokali, zasad finansowania inwestycji, zobowiązań kredytowych i zabezpieczeń hipotecznych, a także obowiązku dostosowania statutów oraz wewnętrznych procedur do nowych regulacji.

W konsekwencji podmioty, które uczestniczyły w pierwotnych konsultacjach publicznych projektu ustawy z dnia 28 listopada 2025 r., nie miały możliwości przedstawienia stanowiska odnoszącego się do wszystkich istotnych rozwiązań, które zostały następnie zmodyfikowane lub wprowadzone do projektu. Tym samym wcześniejsze przeprowadzenie konsultacji nie może być traktowane jako wystarczające dla zapewnienia rzeczywistego udziału zainteresowanych podmiotów w procesie stanowienia prawa w odniesieniu do rozwiązań, które pojawiły się lub uległy istotnej zmianie po zakończeniu konsultacji.

Podstawę do ponownego przeprowadzenia konsultacji stanowi w szczególności **§ 48 ust. 2 pkt 2 Regulaminu pracy Rady Ministrów**, zgodnie z którym w przypadku istotnej zmiany projektu w zakresie dotyczącym interesów podmiotów, które brały udział w konsultacjach publicznych, projekt przedstawia się tym podmiotom ponownie. Znaczenie ma również § 48 ust. 3 w związku z § 36 ust. 1 Regulaminu pracy Rady Ministrów, które należy odczytywać z uwzględnieniem zasady zapewnienia zainteresowanym podmiotom rzeczywistej możliwości przedstawienia stanowiska wobec projektowanych regulacji.

W ocenie Spółdzielni przesłanka ponownego przeprowadzenia konsultacji została w niniejszej sprawie spełniona. Projekt UD311 dotyczy bowiem materii o szczególnym znaczeniu społecznym i gospodarczym, a projektowane zmiany oddziałują na funkcjonowanie tysięcy spółdzielni mieszkaniowych oraz sytuację milionów osób korzystających z zasobów spółdzielczych. Z tego względu proces konsultacyjny powinien obejmować **aktualne brzmienie wszystkich projektowanych regulacji**, w szczególności tych, które zostały zmienione po zakończeniu pierwotnych konsultacji.

Za ponownym skierowaniem projektu do konsultacji przemawia również skala potencjalnych skutków projektowanej regulacji. Zmiany dotyczą bowiem nie tylko wewnętrznego funkcjonowania spółdzielni, lecz również stosunków prawnych łączących spółdzielnie z ich członkami, pracownikami, bankami, kontrahentami, wykonawcami, organami administracji publicznej oraz sądami.

Szczególnego znaczenia nabierają regulacje dotyczące ciągłości działania organów i prawidłowości reprezentacji spółdzielni. Ewentualne wątpliwości dotyczące skuteczności umocowania organów mogą prowadzić do sporów dotyczących ważności czynności prawnych, utrudnień w wykonywaniu umów, realizacji płatności, obsłudze rachunków bankowych, wykonywaniu zobowiązań kredytowych, prowadzeniu remontów i inwestycji, a także w stosunkach z kontrahentami i organami publicznymi. Wprowadzenie mechanizmu ustanowienia kuratora w przypadku

niewybrania nowego zarządu wymaga zatem szczególnie pogłębionej oceny skutków prawnych, organizacyjnych i ekonomicznych.

Ponownej oceny w toku konsultacji wymagają również projektowane obowiązki lustracyjne, informacyjne, publikacyjne i związane z wykorzystaniem systemów informatycznych, jeżeli ich wprowadzenie będzie skutkowało dodatkowymi obowiązkami organizacyjnymi i finansowymi po stronie spółdzielni. Konieczne jest także uwzględnienie wpływu projektowanych regulacji na koszty ponoszone przez członków i mieszkańców spółdzielni.

Szczegółnej analizy wymagają ponadto regulacje dotyczące dostępu do dokumentów, w tym umów, faktur, uchwał i protokołów, w kontekście ochrony danych osobowych, tajemnicy prawnie chronionej oraz obowiązku zapewnienia odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa informacji. Równie istotne pozostają przepisy dotyczące praw do lokali, zobowiązań kredytowych i zabezpieczeń hipotecznych, które powinny w sposób jednoznaczny zabezpieczać prawa nabyte oraz stabilność stosunków prawnych i inwestycji będących w toku.

Mając na uwadze powyższe, należy uznać, że **ponowne konsultacje publiczne nie mogą być traktowane jako fakultatywna czynność o charakterze wyłącznie formalnym**, lecz jako niezbędny element prawidłowego procesu legislacyjnego w sytuacji, gdy po zakończeniu pierwotnych konsultacji projekt został istotnie zmodyfikowany w zakresie bezpośrednio dotyczącym interesów podmiotów uczestniczących w konsultacjach.

Równocześnie, ze względu na ogólnokrajowy charakter projektowanych regulacji, ich złożoność oraz potencjalnie doniosłe skutki społeczne, organizacyjne i finansowe, zasadne jest przeprowadzenie **otwartego wysłuchania publicznego**, umożliwiającego przedstawicielom spółdzielni mieszkaniowych, ich związków, członkom spółdzielni, ekspertom oraz innym zainteresowanym podmiotom bezpośrednie przedstawienie stanowisk i uwag dotyczących projektowanych rozwiązań.

Wysłuchanie publiczne powinno stanowić uzupełnienie konsultacji publicznych i zapewnić możliwość skonfrontowania projektowanych rozwiązań z praktyką funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. W przypadku regulacji o tak szerokim zakresie oddziaływania szczególnego znaczenia nabiera bowiem możliwość przedstawienia przez zainteresowane podmioty nie tylko uwag o charakterze legislacyjnym, lecz także rzeczywistych skutków organizacyjnych, finansowych i prawnych, jakie mogą powstać w wyniku wejścia ustawy w życie.

W związku z powyższym **wnosimy o skierowanie projektu ustawy UD311 z dnia 27 maja 2026r. do konsultacji publicznych**, z zapewnieniem zainteresowanym podmiotom odpowiedniego terminu na przedstawienie stanowisk, a następnie o **przeprowadzenie otwartego wysłuchania publicznego** dotyczącego projektowanych regulacji.

Wnosimy również, aby w ramach ponownych konsultacji szczególnej ocenie poddane zostały skutki projektowanych regulacji dla ciągłości działania organów spółdzielni, zasad ich reprezentacji, kosztów funkcjonowania spółdzielni, realizacji inwestycji i remontów, obsługi zobowiązań kredytowych, praw do lokali, ochrony danych osobowych, obowiązków lustracyjnych i informacyjnych oraz konieczności dostosowania statutów, procedur wewnętrznych i systemów informatycznych.

Za niezbędne należy również uznać zapewnienie odpowiedniego **vacatio legis** oraz odpowiednio długiego i racjonalnego okresu dostosowawczego, umożliwiającemu spółdzielniom wykonanie nowych obowiązków bez zagrożenia dla ciągłości ich działalności i bezpieczeństwa prawnego członków.

Do czasu przeprowadzenia konsultacji publicznych oraz wysłuchania publicznego, a także przedstawienia sposobu rozpatrzenia zgłoszonych w ich toku uwag, projekt ustawy UD311 nie powinien być dalej procedowany, w szczególności nie powinien być przedmiotem dalszych prac Stałego Komitetu Rady Ministrów.

Kontynuowanie procedowania projektu pomimo wystąpienia przesłanek uzasadniających ponowne przeprowadzenie konsultacji mogłoby bowiem prowadzić do ograniczenia rzeczywistego udziału podmiotów zainteresowanych w procesie legislacyjnym oraz naruszać standardy rzetelnego, przejrzystego i opartego na dialogu społecznym stanowienia prawa.

Mając na uwadze powyższe, zwracamy się o uwzględnienie niniejszego wniosku i **skierowanie projektu ustawy UD311 do konsultacji publicznych oraz przeprowadzenie wysłuchania publicznego przed kontynuowaniem dalszych etapów procesu legislacyjnego.**

Prosimy również o pisemne poinformowanie o sposobie rozpatrzenia niniejszego wniosku.

Z poważaniem

WICEPREZES DS. EKSPLOATACYJNYCH
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Sebastian Szmagaj

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI
mgr Ewa Parzych

Do wiadomości:

1. Pani Joanna Knapińska
Szefowa Komitetu Stałego Rady Ministrów
Kancelaria Prezesa Rady Ministrów
Al. Ujazdowskie 1/3, 00-583 Warszawa
2. Rządowe Centrum Legislacji
ul. Krucza 36, Wspólna 6, 00-522 Warszawa
3. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
ul. Jasna 1, 00-013 Warszawa
zrsmrp@zrsmrp.com.pl.