

<p>Nazwa projektu (tytuł) Ustawa o kooperatywach mieszkaniowych</p> <p>Organ odpowiedzialny za opracowanie projektu Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju</p> <p>Osoba odpowiedzialna za opracowanie projektu Artur Soboń, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Artur Polak, naczelnik Wydziału Wspierania Mieszkalnictwa w Departamencie Mieszkalnictwa, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, tel. 22 522 53 22, adres e-mail: Artur.Polak@miir.gov.pl; Zuzanna Lulińska, starszy specjalista w Wydziale Wspierania Mieszkalnictwa w Departamencie Mieszkalnictwa, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, tel. 22 522 51 24, adres e-mail: Zuzanna.Lulinska@miir.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 06-06-2019</p> <p>Źródło: Narodowy Program Mieszkaniowy</p> <p>Nr w wykazie prac: UD 529</p>
---	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

W uchwale nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego pojawiła się koncepcja szerszego otwarcia na nowo powstające podmioty chcące działać w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Narodowy Program Mieszkaniowy łączył tego typu działania z rozwojem szeroko pojętej oddolnej spółdzielczości mieszkaniowej (działanie C. Programu). Prace koncepcyjne dotyczące kooperatyw mieszkaniowych toczyły się w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów w 2018 r., a ich zwieńczeniem była konferencja z udziałem zainteresowanych środowisk, która odbyła się 17 października 2018 r. Ponadto, w trakcie prac grup roboczych, jakie zostały wyodrębnione w ramach Forum Dialogu Mieszkaniowego w 2018 r. wskazana została przez środowisko interesariuszy potrzeba ukształtowania otoczenia prawnego dla umożliwienia rozwoju kooperatyw mieszkaniowych.

Kooperatywa mieszkaniowa jest to zrzeszenie grupy co najmniej trzech osób, która współdziała ze sobą w formule *non-profit*, w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych poprzez nabycie działki i wybudowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego (ewentualnie – zespołu budynków jednorodzinnych lub nabycie istniejącego budynku i przeprowadzenie w nim robót budowlanych).

Rozwój tego typu inicjatyw może stanowić uzupełnienie działań mających na celu zwiększenie liczby mieszkań oraz umożliwi samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób, które są zainteresowane osobistym zaangażowaniem w budowę mieszkania. Kooperatywy są w tym sensie alternatywą dla zakupu mieszkania na rynku deweloperskim.

Do zalet koncepcji kooperatyw mieszkaniowych można zaliczyć:

- niższe koszty zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych (przy założeniu, że inwestycja przebiegnie zgodnie z planem) spowodowane tym, że część prac członkowie kooperatyw wykonują we własnym zakresie i nie płacą marży zysku podwykonawcom i deweloperom, dotychczasowe (z zastrzeżeniem dotychczas incydentalnego charakteru tego typu przedsięwzięć) doświadczenia kooperatyw wskazują, że możliwe jest zmniejszenie kosztów zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej w stosunku do nabycia mieszkania na rynku deweloperskim o ok. 20-30%,
- dostosowanie budynku i mieszkań, a także najbliższego otoczenia do własnych potrzeb osób, które będą w budynku zamieszkiwać,
- możliwość „doboru” sąsiadów (rodzina, wspólne zainteresowania, światopogląd, wiek, dzieci w podobnym wieku itp.),
- uczestnictwo w tworzeniu własnego budynku z pewnością pozytywnie wpłynie na jakość jego użytkowania i dbałość o najbliższe otoczenie,
- budowa kapitału społecznego, poprzez wspólne uczestniczenie w projekcie, budowa prawdziwej wspólnoty mieszkańców,
- lepsze zagospodarowanie terenów miejskich, możliwości zabudowy działek o niestandardowych kształtach i rozmiarach, niecieszących się dotychczas zainteresowaniem firm deweloperskich.

Wady i ryzyka związane z tworzeniem kooperatyw:

- ryzyko przekroczenia zakładanych kosztów inwestycji oraz obniżenie jakości budynku, ze względu na brak fachowego przygotowania osób je realizujących; ryzyko to może być zredukowane, jeżeli wśród członków kooperatywy znajdują się osoby o fachowej wiedzy architektonicznej i budowlanej oraz doświadczeniu

w prowadzeniu inwestycji budowlanych;

- ryzyko upadłości kooperatywy, bez osiągnięcia jej celów – częste przypadki w dwudziestolecu międzywojennym, do którego odwołują się inicjatorzy koncepcji;
- inicjatywy są najczęściej jednorazowe – kooperatywa rozwiązuje się po osiągnięciu celu (wybudowaniu budynku), zaś nabyta wiedza i umiejętności nie są dalej wykorzystywane; ryzyko to może być zredukowane przez powołanie podmiotów gospodarczych, które prowadzą proces inwestycyjny i doradzają członkom różnych kooperatyw (tak jak Pomorska Kooperatywa Budowlana).
- konieczność posiadania przez członków kooperatywy odpowiednich zasobów finansowych; jest to również związane z brakiem produktów bankowych dostosowanych do tego typu budownictwa;
- członkowie kooperatyw są najczęściej osobami o odpowiednich dochodach, umożliwiającym samodzielny realizację budynków; nie jest to koncepcja mogąca wpłynąć na poważną redukcję aktualnych wyzwań polityki mieszkaniowej związanych z dostępnością mieszkań oraz deficytem mieszkaniowym (również ze względu na swoją niszowość – w ramach tej koncepcji realizowane są jedynie pojedyncze budynki o niewielkiej skali);
- możliwość wspierania kooperatyw ze środków publicznych jest ograniczona, m.in. przepisami dot. pomocy publicznej i przepisami dotyczącymi zadań samorządu terytorialnego.

Dokonane analizy prawne wykazały, że rozwój koncepcji kooperatyw mieszkaniowych nie może przebiegać w ramach aktualnego modelu spółdzielczości mieszkaniowej. W tym przypadku można mówić o tożsamości jedynie w zakresie dobrowolności zrzeszania się osób w ramach kooperatywy czy też w ramach spółdzielni, jak również ewentualnie w zakresie celu, tj. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (por. spółdzielnie mieszkaniowe). Wydaje się natomiast, iż pomiędzy spółdzielnią a kooperatywą mieszkaniową istnieje zbyt wiele różnic, aby można było te pojęcia utożsamić, czy też uznać, że kooperatywa mieszkaniowa to tzw. „mała spółdzielnia”.

Do różnic tych zaliczyć można:

- 1) liczba członków – koncepcja spółdzielni (w tym mieszkaniowych) zakłada, że liczba członków jest zmienna i nieograniczona, w każdym momencie mogą do niej wstępować kolejne osoby, liczby tej nie można z góry określić np. w statucie, czy w drodze uchwały odpowiedniego organu. Natomiast koncepcja kooperatywy zakłada, że liczba należących do niej osób jest ograniczona i na późniejszym etapie realizacji inwestycji nie ma możliwości przystąpienia kolejnych osób (wymagałoby to m. in. zmiany projektu budynku);
- 2) jednorazowość przedsięwzięcia – celem kooperatywy jest wybudowanie określonego budynku dla określonej grupy osób. Po zakończeniu inwestycji automatycznie powstaje wspólnota mieszkaniowa, gdyż wszystkie lokale mieszkalne zostają wyodrębnione na własność. Co więcej powoływanie spółdzielni wyłącznie na potrzeby budowy jednego określonego budynku byłoby nieekonomiczne (np. koszty rejestracji spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym, powołanie organów, zapewnienie obsługi administracyjno-biurowej oraz prawnoksięgowej), jak również obciążone ogromnym formalizmem. Natomiast należy pamiętać, że założeniem kooperatywy jest ograniczenie kosztów jej istnienia wyłącznie do kosztów nabycia gruntu i budowy budynku, jak również jak najmniejsze sformalizowanie tego przedsięwzięcia, tak aby potencjalne osoby zachęcić do utworzenia kooperatywy, a nie zniechęcić, czy wręcz „odstraszyć” biurokracją;
- 3) prowadzenie działalności gospodarczej – ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560, z późn. zm.), dalej u.p.s., w art. 1 § 1 stanowi, że spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Zaznaczyć należy, iż spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom. Jeżeli spółdzielnia w ogóle nie rozpocznie prowadzenia działalności gospodarczej w ciągu roku od dnia zarejestrowania, może to być podstawą do wykreślenia spółdzielni z rejestru (art. 115 u.p.s.), natomiast zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej i nieprowadzenie jej przez rok jest przyczyną postawienia spółdzielni w stan likwidacji (art. 114 § 1 pkt 3 u.p.s.). W doktrynie utrwalony jest pogląd, iż organizacja nieprowadząca działalności gospodarczej nie jest spółdzielnią, mimo posiadania wszystkich innych cech charakterystycznych dla definicji spółdzielni. Jednocześnie zaznaczyć należy, iż w literaturze przedmiotu podnosi się, że prowadzenie przez spółdzielnię działalności gospodarczej nie oznacza, że musi ona prowadzić przedsiębiorstwo zarobkowe, może stanowić jedynie przedsiębiorstwo w znaczeniu funkcjonalnym. Niemniej jednak, należy pamiętać, że spółdzielnie mają majątek, który jest prywatną własnością jej członków, i w oparciu o ten majątek prowadzą działalność gospodarczą. Wydaje się, iż w przypadku kooperatywy trudno mówić o prowadzeniu przez nią działalności gospodarczej, chociażby w znaczeniu funkcjonalnym;
- 4) udziały i wpisowe – członek spółdzielni (od 9 września 2017 r. nie dotyczy to spółdzielni mieszkaniowych) obowiązany jest wnieść wpisowe i udziały. Ponadto uczestniczy on w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów (w przypadku spółdzielni mieszkaniowych członek nie uczestniczy w pokrywaniu strat spółdzielni w związku ze zniesieniem obowiązku wnoszenia udziałów). Koncepcja kooperatywy mieszkaniowej zakłada natomiast, że jej członkowie odpowiadają całym swoim majątkiem za powstałe zobowiązania, podobnie jak w przypadku wspólników spółki cywilnej.

Z uwagi na znaczące różnice pomiędzy kooperatywą mieszkaniową a spółdzielnią (w tym spółdzielnią mieszkaniową),

nie jest zasadnym wprowadzanie przepisów regulujących zagadnienie kooperatyw mieszkaniowych do u.p.s., czy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z późn. zm.). Przeciwno tej koncepcji przemawia również okoliczność, iż już dziś pojawiają się opinie, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są nieczytelne. Wprowadzenie do tego aktu prawnego dodatkowej instytucji w postaci kooperatywy mieszkaniowej mogłoby spowodować chaos w przepisach tej ustawy.

Eksperti z dziedziny mieszkalnictwa zgadzają się co do pozytywnego potencjału inwestycji realizowanych przez kooperatywy mieszkaniowe m.in. w zakresie poprawy jakości przestrzeni miejskich (inwestowanie na działkach nieatrakcyjnych dla masowych przedsięwzięć deweloperskich, indywidualny projekt architektoniczny) oraz budowy kapitału społecznego (nawiązywanie silnych więzi sąsiedzkich). Z uwagi na te cechy umożliwienie realizacji inwestycji przez kooperatywy może być szczególnie wartościowym narzędziem przy prowadzeniu procesów rewitalizacji, co zostało również zaznaczone w Krajowej Polityce Miejskiej.

Co więcej, tworzenie warunków do zawiązywania się kooperatyw oraz realizowania przez nie inwestycji mieszkaniowych w obszarach miejskich (także tych wymagających rewitalizacji) stanowi zachętę do tego, by mieszkańcy nie wyprowadzali się na przedmieścia, ale realizowali swoje potrzeby mieszkaniowe, na obszarach śródmiejskich. W ten sposób, przy wykorzystaniu doświadczeń kooperatyw, może zostać wypracowany korzystny model (organizacyjny i przestrzenny) prowadzący do zagęszczenia miasta bez uszczerbku dla jakości życia mieszkańców. Ma to znaczenie zwłaszcza w zderzeniu z istotnym problemem suburbanizacji (tzw. „rozlewania się miast”), który generuje wysokie koszty dla samorządów (koszty rozbudowy infrastruktury sieciowej, konieczność zorganizowania infrastruktury społecznej) oraz skutkuje problemami natury środowiskowej (zanieczyszczenie powietrza, degradacja terenów przyrodniczych).

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

W projekcie przewiduje się sformułowanie definicji legalnej pojęcia „kooperatywa mieszkaniowa” i tym samym osadzenie takich podmiotów w porządku prawnym, co zostało przez środowisko interesariuszy wskazane jako działanie podstawowe dla umożliwienia rozwoju kooperatyw – ubiegania się o finansowanie inwestycji mieszkaniowej z banków czy współpracę z samorządami gminnymi. Ponadto wskazane zostaną formy, w jakich kooperatywa może zostać zawiązana (porozumienie o współpracy, spółka cywilna) oraz jakie kwestie muszą zostać obowiązkowo zawarte w umowie powołania kooperatywy.

W dokumentach powołujących kooperatywę, obok podstawowych danych dotyczących zaangażowanych osób, należy określić przedmiot i cel porozumienia, charakterystykę planowanej inwestycji; zaangażowanie i odpowiedzialność finansową poszczególnych członków kooperatywy, zasady prowadzenia i rozliczenia inwestycji oraz czas trwania porozumienia lub spółki.

Ze względu na szczególną wartość, jaką kooperatywy mogą wnieść w zagospodarowanie przestrzeni w gminach przewiduje się stworzenie szczególnych zasad przeznaczania działek gminnych pod inwestycje kooperatyw oraz zasady prowadzenia przetargów ograniczonych na takie nieruchomości. Zgodnie z projektem ustawy, gminy będą mogły m.in.:

- wyznaczać działki przeznaczone pod zabudowę przez kooperatywy mieszkaniowe;
- określać wymagania co do sposobu korzystania z działek przeznaczonych do zabudowy,
- rozkładać należności za nabycie gruntu na raty,
- uwzględniać współpracę z kooperatywami mieszkaniowymi w procesie rewitalizacji niektórych obszarów/budynków.

W przypadku nabycia przez kooperatywę nieruchomości gruntowej z zasobu nieruchomości gminnych przewiduje się wprowadzenie ograniczeń co do sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej oraz budynków. Nieruchomość nie może służyć prowadzeniu działalności gospodarczej, a lokale nie mogą zmienić swej funkcji na inną niż mieszkalna oraz nie mogą być wynajmowane. Zastrzeżenie to ma służyć realizacji założenia, że kooperatywy realizują inwestycje mieszkaniowe w formule *non-profit*.

Warto zaznaczyć, że na tym etapie prac projekt nie przewiduje instrumentu finansowego wsparcia funkcjonowania kooperatyw mieszkaniowych.

Przewidywane jest także powiązanie pojęcia kooperatywy mieszkaniowej z siatką pojęciową występującą w ustawie o rewitalizacji oraz ustawie – Prawo budowlane.

Projektowana regulacja ma w założeniu umożliwiać kształtowanie reguł funkcjonowania kooperatyw w sposób możliwie elastyczny – oddając rozstrzygnięcia dotyczące szczegółowych ustaleń do wypracowania przez samych zainteresowanych, co jest zgodne z ideą funkcjonowania kooperatyw jako dobrowolnych zrzeszeń powołanych do realizacji określonego celu (budowy budynku mieszkalnego).

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

FRANCJA

W 2014 r. do ustawy *Code de la construction et de l'habitation* (Kodeks budowlany i mieszkaniowy) wprowadzono ustawą w sprawie dostępu do mieszkań i odnowionej urbanistyki pojęcie *habitat participatif* (mieszkalnictwo partycypacyjne). Zostało ono zdefiniowane jako podejście obywatelskie, które umożliwia jednostkom kojarzenie, w stosownych przypadkach z osobami prawnymi, uczestnictwa w definiowaniu i projektowaniu ich domów i przestrzeni przeznaczonych do wspólnego użytku, do budowy lub nabycia jednej lub większej liczby nieruchomości przeznaczonych do ich zamieszkania oraz, w stosownych przypadkach, do zapewnienia późniejszego zarządzania budynkami wybudowanymi lub nabytymi. W dalszej części regulacji wskazano, że przed rozpoczęciem prac budowlanych walne zgromadzenie każdej spółki podlegającej przepisom tego przepisu, w celu budowy budynku zatwierdza techniczne i finansowe warunki wykonania oraz ustala podstawy, zgodnie z którymi różne elementy składające się na globalną cenę kosztów są rozdzielane między lokale, które mają zostać zbudowane, w celu ustalenia ceny każdego z nich. Każde przedsiębiorstwo musi również uzasadnić, przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac budowlanych, zabezpieczenie pozwalające na zdobycie środków niezbędnych do ukończenia budowy, których charakter i warunki będą określone w rozporządzeniu Rady Państwa.

Jak wskazuje artykuł opublikowany przez Fundację Blisko pt. „Kooperatywa mieszkaniowa po francusku”: *Nowe słownictwo [habitat participatif – mieszkalnictwo partycypacyjne] idzie w parze z pewnymi współczesnymi trendami takimi, jak zwiększenie partycypacji obywatelskiej na różnych poziomach państwa lub dywersyfikacja podmiotów uczestniczących w rozwoju nowych form mieszkalnictwa (osoby prywatne, organizacje pozarządowe, specjaliści dziedziny budownictwa i mieszkalnictwa, decydenci publiczni). Zastosowanie tego terminu pozwoliło we Francji na uwidocznienie różnego typu inicjatyw zmierzających w tym samym kierunku. Kierunek ten wskazano na krajowym zjeździe mieszkalnictwa partycypacyjnego w 2010 roku w Strasburgu. Polega on na „poszukiwaniu alternatywnych rozwiązań do klasycznej produkcji mieszkań, polegających na umieszczeniu użytkownika w centrum procesu powstawania jego miejsca życia i procesu zarządzania nim” [Livre blanc de l'habitat participatif, Nice 2011, s. 7].*

WIELKA BRYTANIA – ANGLIA

W związku z obserwowanym kryzysem mieszkaniowym, którego przyczyn można szukać w kryzysie z początków XXI wieku, jak i we wpływie globalizacji, władze Wielkiej Brytanii podejmują różne działania, które mają zwiększyć dostępność mieszkań dla osób średnio-zarabiających. Okazuje się bowiem, że nawet ta grupa zarobkowa ma problem z zaspokojeniem swoich potrzeb mieszkaniowych.

Obecnie, w oparciu o przyjęte strategie i polityki mieszkaniowe stworzono szereg narzędzi, które mają służyć ułatwieniu nabycia mieszkania lub domu na własność (Right to Buy – prawo do kupienia). Wśród wdrażanych narzędzi wprowadzono także rozwiązanie pod nazwą „Right to Build” (prawo do zbudowania), a wraz z nim przepisy dotyczące dostępu do nieruchomości, gdzie mają zostać wzniesione budynki realizowane przez inwestorów indywidualnych dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

Należy przy tym zauważyć, że w Wielkiej Brytanii jedynie ok. 12% budynków wznoszonych jest przez indywidualnych inwestorów (w Polsce ok. 50%, w Niemczech – ok. 60%).

W październiku 2016 r. weszły w życie przepisy ustawy *Self-build and Custom Housebuilding Act 2015* (zmienionej w 2016 r.), która reguluje kwestie związane z dostępem do uzbrojonych nieruchomości gruntowych dla osób i stowarzyszeń (grup osób), które są zainteresowane budową budynku mieszkalnego na własne potrzeby. Przepisy te nakładają na organy samorządowe obowiązek prowadzenia rejestru takich osób i grup oraz wydawanie pozwoleń na zagospodarowanie wolnych (i uzbrojonych) działek. Do rejestru mogą się wpisać osoby indywidualne, jak i grupy osób, działające wspólnie. Przepisy te nie wprowadzają przy tym rozróżnienia na budynki jednorodzinne i wielorodzinne.

W konsultacjach publicznych dotyczących tych przepisów, które odbyły się w 2014 r., strona rządowa wskazała, że rozwój samodzielnie realizowanych budynków mieszkalnych może wpłynąć pozytywnie na dostępność mieszkań a także poprawić jakość powstających zasobów. Dodatkowo wskazano, że takie rozwiązania dają szanse rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw budowlanych, co jest szczególnie istotne w obliczu zdominowania rynku budowlanego przez kilka ogromnych przedsiębiorstw. Dodatkowo zwraca się uwagę, że budynki wznoszone przez inwestorów na własne potrzeby odznaczają się zastosowaniem bardziej nowoczesnych i efektywnych energetycznie rozwiązań technicznych, w odróżnieniu od nieruchomości wznoszonych w celach inwestycyjnych.

NIEMCY

Zaproponowana w przedmiotowym projekcie formuła kooperatywy mieszkaniowej odpowiada niemieckiemu rozwiązaniu, które funkcjonuje pod nazwą *Baugruppe* (grupa budowlana). Zawiązywanie grup budowlanych – złożonych z osób, które stanowią przyszłych mieszkańców – odbywa się w oparciu o umowę spółki cywilnej. Rozwiązania, które umożliwiają

realizację wspólnej inwestycji przez grupę budowlaną, kształtują się we współpracy z samorządem lokalnym i podmiotami (stowarzyszeniami), które specjalizują się w budownictwie oddolnym. Zaangażowanie samorządu polega na wskazaniu działek, na których możliwa jest realizacja budynku, natomiast stowarzyszenia tworzą platformy, gdzie osoby chcące zapisać się do grupy budowlanej mogą włączyć się do zawiązanej już grupy lub zaproponować nowy projekt, a także posiadają kontakty do architektów, inżynierów i firm budowlanych. Liderem przedsięwzięć budowlanych tego typu jest Berlin, w którym tradycja odbudowy i budowy budynków wielorodzinnych przez ich przyszłych mieszkańców sięga lat 70. XX wieku. Współcześnie idea budownictwa oddolnego odrodziła się w Berlinie w związku z wstrzymaniem funduszy na programy mieszkaniowe, kryzysem z 2008 r. oraz procesami związanymi z globalizacją, które mają wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości (zmniejszanie dostępności cenowej mieszkań w miastach stanowiących centra globalne).

Jak wynika z powyższego w Berlinie realizacja inwestycji przez podmioty, jakimi są grupy budowlane, jest traktowana raczej jako wyzwanie organizacyjne (znalezienie kooperantów, nabycie odpowiedniej działki, dostęp do finansowania, przeprowadzenie procesu inwestycyjnego i budowlanego), niż jako zagadnienie prawne.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2477	MSWiA	<ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość wsparcia kooperatyw mieszkaniowych poprzez wskazanie działek pod zabudowę oraz kształtowania zasad sprzedaży gruntów, 2) korzyści płynące z silnych społecznych więzi lokalnych, 3) możliwość wykorzystania proponowanego narzędzia do przeciwdziałania suburbanizacji i wyludniania się miast oraz w procesach rewitalizacyjnych.
Gospodarstwa domowe	Obecnie działalność kooperatyw ma charakter niszowy. Z doświadczenia zachodnioeuropejskiego wynika, że jest to forma budownictwa mieszkaniowego przeznaczona na specyficzną grupę osób, mającej umiejętności i możliwości finansowe samodzielnej realizacji inwestycji mieszkaniowej. Z rozmów z praktykami, doświadczeń dotychczasowych kooperatyw i analizy stron internetowych wynika, że w pierwszym okresie funkcjonowania ustawy może ona dotyczyć ok. 50-100 kooperatyw (czyli ok. 500-1000 gospodarstw domowych) w ciągu 3-5 lat. Z czasem zainteresowanie tą formą, na zasadzie rozpowszechniania się dobrych przykładów, może rosnąć.	Analizy MIiR	<ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość zaangażowania się w budowę własnego mieszkania i zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, 2) możliwość partnerskiej współpracy przy realizacji inwestycji z podmiotami publicznymi.

pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródła finansowania	Nie dotyczy.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Nie dotyczy.

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

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Wykonawstwo prac budowlanych – przy zakładanej budowie budynków kilkumieszkańczych, do prowadzenia prac budowlanych będą zaangażowane raczej przedsiębiorstwa zatrudniające niewielką liczbę osób. Dotyczy to również pracowni architektonicznych.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez zaangażowanie się w budowę własnego mieszkania, z szansą osiągnięcia kosztu ok. 20-30% niższego niż rynkowy. Możliwość partnerskiej współpracy przy realizacji inwestycji z podmiotami publicznymi.						
	(dodaj/usuń)							
Niemierzalne	(dodaj/usuń)							
	(dodaj/usuń)							

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

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

X nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
--	---

--

9. Wpływ na rynek pracy

Ze względu na potencjalnie niską skalę inwestycji (zwłaszcza w pierwszym okresie funkcjonowania ustawy), wpływ na rynek pracy będzie ograniczony, chociaż pozytywny. Może wzrosnąć popyt na usługi budowlano-montażowe oraz projektowe i architektoniczne, co dodatkowo wpłynie na wysokość zatrudnienia w tych segmentach.

10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
---	--	---

Omówienie wpływu	<p>Możliwość włączenia współpracy jednostek samorządu terytorialnego z nowymi podmiotami, jakimi będą kooperatywy mieszkaniowe, zwłaszcza przy prowadzonych procesach rewitalizacyjnych.</p> <p>Nowe przepisy będą pomocne w przełamaniu barier przy podejmowaniu inwestycji budowlanych przez osoby wykazujące determinację do zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.</p>
------------------	---

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Nie dotyczy.

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

--

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

A. Twardoch, *Oddolne budownictwo mieszkaniowe: potencjał i perspektywy*, [w:] *Mieszkalnictwo w Polsce. Dobre praktyki*, red. B. Audycka, M. Ruszkowska-Cieślak, Warszawa 2017, s. 58-78