



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-III.054.3.2025

Warszawa, 07 marca 2025 r.

Pan

Szymon Hołownia

Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 7974 Pani Sylwii Bielawskiej - Posłanki na Sejm RP w sprawie spółdzielni mieszkaniowych

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na ww. interpelację w pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że zgodnie z art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze¹, dalej u.p.s., spółdzielnie są dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzą wspólną działalność gospodarczą, natomiast majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków (art. 3 u.p.s.). Podstawową zasadą funkcjonowania spółdzielni jest zasada samorządności. Biorąc pod uwagę powyższe regulacje należy zauważyć, że intencją ustawodawcy było zapewnienie spółdzielniom, w tym spółdzielniom mieszkaniowym, jak najszerszej autonomii w zakresie zarządzania przez członków swoim majątkiem i kierowania działalnością gospodarczą. Spostrzec niemniej wypada, że ustawowym ograniczeniem zasady samodzielności oraz swobody decydowania przez spółdzielnię o swoich sprawach jest zawarty w art. 1 § 1 u.p.s. nakaz, by spółdzielnia mieszkaniowa prowadziła działalność gospodarczą w interesie swoich członków, a nie w interesie osób trzecich.

W swojej interpelacji Pani Poseł porusza problem tzw. wrogich przejęć spółdzielni mieszkaniowych. Odnosząc się do tego problemu na wstępie należy podkreślić, że spółdzielnie mieszkaniowe nie są nastawione na wypracowanie zysku. Podmioty te stanowią zatem swoisty typ spółdzielni, które co do zasady nie wypracowują nadwyżki bilansowej, choć w określonych sytuacjach może się ona pojawić w bilansie spółdzielni mieszkaniowej, podobnie jak pozycja "strata bilansowa". Obowiązuje jednak zasada

¹ Dz. U. z 2024r., poz. 593

ogólna, że celem spółdzielni mieszkaniowych nie jest generalnie osiągnięcie zysku, lecz – zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych², dalej u.s.m. – zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin. To odróżnia w sposób istotny spółdzielnię mieszkaniową od spółki prawa handlowego, której podstawowym celem jest działalność *stricte* zarobkowa (zob. *H. Cioch*, *Zarys prawa*, s. 17). Nawet w razie wypracowania nadwyżki bilansowej spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą wypłacać dywidendy spółdzielczej, ponieważ takie działanie, w mojej ocenie byłoby sprzeczne z art. 1 ust. 1 u.s.m. Spółdzielnia może jednak uzyskaną nadwyżkę podzielić między członków w ten sposób, że przeksięguje jej wartość (zaliczy ją) na poczet funduszu wkładów lub na poczet kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (opłat eksploatacyjnych), funduszu remontowego lub innego utworzonego funduszu własnego przeznaczonego na określony cel (np. funduszu uwłaszczeniowego). Cel istnienia spółdzielni mieszkaniowej został zdefiniowany w art. 1 ust. 1 u.s.m. jako bezpośrednie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni oraz ich rodzin, które może polegać również na obniżeniu bieżącego obciążenia kosztami utrzymania i eksploatacji nieruchomości, z której członkowie korzystają.³

Dodatkowo przepisy u.s.m. i up.s. zawierają mechanizmy, dzięki którym sprzedaż nieruchomości spółdzielni może odbyć się wyłącznie na rzecz osób uprawnionych (np. członkowie, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu), bądź też zbycie nieruchomości może odbyć się wyłącznie za zgodą walnego zgromadzenia wyrażoną w formie uchwały.⁴ Tym samym wypada zauważyć, że regulacje ustawowe nakazują organom spółdzielni konkretny sposób zachowania w przypadku dysponowania majątkiem spółdzielni. Zarówno zarządy spółdzielni, jak i rady nadzorcze zobowiązane są do bezwzględnego stosowania przepisów w tym zakresie. Należy wspomnieć zarazem, że w myśl art. 58 u.p.s. członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

W przestanej interpelacji poruszony został problem udzielania pełnomocnictw na walne zgromadzenie, tj. najważniejszego organu spółdzielni, do którego należy podejmowanie najistotniejszych decyzji. Wyrażam w tej kwestii opinię, iż podstawowym prawem, jak i obowiązkiem członka spółdzielni jest osobiste uczestniczenie w walnym zgromadzeniu (art. 18 § 2 pkt 1 u.p.s.). Niemniej ze względu na niską frekwencję podczas

² Dz. U. z 2024 r. poz. 558

³ B. Lackoroński (red.), *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*. Wyd. 7, Warszawa 2023

⁴ W myśl art. 38 § 1 pkt 5 u.p.s. do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Ponadto, w myśl art. 8³ ust. 9 u.s.m., w sprawach m.in. zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba, że statut stanowi inaczej.

obrad walnych zgromadzeń, często ze względu na obiektywną niemożliwość wzięcia udziału w obradach, ustawodawca dopuścił możliwość korzystania przez członków z instytucji pełnomocnika po to, aby uchwały podejmowane przez walne zgromadzenie wyrażały wolę jak największej liczby spółdzielców. Skonstatować przy tym należy, że stosownie do art. 18 § 5 pkt 2 u.p.s. członek spółdzielni ma obowiązek dbania o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych, tym samym obowiązkiem członka spółdzielni jest korzystanie z przyznanego mu uprawnienia korzystania z pełnomocnika w sposób odpowiedzialny oraz z troską o dobro spółdzielni.

Informuję Pana Marszałka, że do Ministerstwa napływają sygnały o nieprawidłowym korzystaniu przez członków spółdzielni z instytucji pełnomocnika. Przedmiotowa sprawa była także poruszana w ramach prac Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej.⁵

Z uwagi m.in. na opisany problem, w Ministerstwie Rozwoju i Technologii opracowany został projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw⁶. Projekt został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem UD 193. Aktualnie prowadzone są uzgodnienia wewnętrzne projektu.

Wśród rozwiązań proponowanych w projekcie jest zmiana przepisów polegająca na określenie katalogu osób, które będą mogły pełnić funkcję pełnomocnika członka spółdzielni mieszkaniowej będącego osobą fizyczną podczas walnego zgromadzenia. Projekt przewiduje, że pełnomocnikiem członka może być osoba bliska członka, o której mowa w art. 2 ust. 5 u.s.m., tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu oraz adwokat i radca prawny. Planowane ograniczenie ma służyć wyeliminowaniu opisanego powyżej zjawiska pozyskiwania pełnomocnictw od członków w celu umożliwienia przegłosowania uchwał zgodnie z intencją określonych grup. Dodatkowo przewiduje się, że do przedkładanego pełnomocnictwa załączane będzie oświadczenie pełnomocnika złożone pod groźbą odpowiedzialności karnej, że pełnomocnik jest osobą bliską dla członka w rozumieniu art. 2 ust. 5 u.s.m. Dodatkowo proponuje się, aby pełnomocnikiem mógł być adwokat lub radca prawny. Ostateczne brzmienie tych przepisów stanowić będzie wyraz woli Parlamentarzystów.

Do pozostałych zmian w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej przewidzianych w przedmiotowym projekcie ustawy należy:

⁵ <https://www.sejm.gov.pl/sejm10.nsf/agent.xsp?symbol=ZESPOL&Zesp=1028>

⁶ Projekt przewiduje zmiany w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz ustawie z dnia 2 marca 2020 r. ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.

- wyłączenie stosowania przepisu art. 15zzzr ustawy z dnia 2 marca 2020 r. ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, dopuszczającego możliwość głosowania nad uchwałami walnego zgromadzenia w formie zdalnej, wobec spółdzielni mieszkaniowych;
- doprecyzowanie przepisów umożliwiających osobom zainteresowanym realizację przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadku beczynności spółdzielni.

Projekt nie zakłada natomiast zmiany przepisów w zakresie kadencyjności rad nadzorczych. Istniejące ograniczenie polegające na możliwości pełnienia funkcji członka rady nadzorczej nie dłużej niż przez dwie kolejne kadencje wynika z art. 8³ ust. 3 u.s.m. Wskazany przepis był przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego, który w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r., K 64/07 uznał, że „wprawdzie kwestionowane przepisy ingerują w wolność zrzeszania się w aspekcie biernego prawa wyborczego do organu spółdzielni mieszkaniowej, to jednak ingerencja ta jest uzasadniona w świetle art. 31 ust. 3 w związku z art. 76 Konstytucji. Teza ta znajduje potwierdzenie w poglądach przedstawionych w wyroku o sygn. K 42/02, w którym Trybunał Konstytucyjny wywiódł: "Art. 76 Konstytucji, zobowiązujący władze publiczne do ochrony «konsumentów, użytkowników i najemców», m.in. «przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi», ma także znaczenie dla spółdzielców zrzeszonych w spółdzielniach mieszkaniowych. (...). W związku z powyższym art. 8² ust. 3 i 4 u.s.m. gwarantuje to, że skład rady nadzorczej - organu kontrolnego i nadzorczego spółdzielni mieszkaniowej - odzwierciedla aktualną wolę elektoratu spółdzielców, która jednak może ulec zmianie już w toku kadencji. Dzięki ustawowemu wprowadzeniu kadencyjności organu zmiana ta może zostać uzewnętrzniona podczas najbliższych wyborów, co stanowi istotę demokracji przedstawicielskiej." Ponadto zagadnienie kadencyjności organu zawsze jest związane z problemem walki z naturalną tendencją absolutyzacji posiadanej władzy, gdyż ma utrudniać jej monopolizację (zob. A. Ławniczak, M. Masternak-Kubiak, Zasada kadencyjności Sejmu - wybrane problemy, "Przegląd Sejmowy" nr 3/2002, s. 9). W tym celu dąży się do tego, aby stworzyć prawne możliwości zastępowania jednych piastunów władzy innymi, nie tylko w razie śmierci lub wystąpienia okoliczności zmuszającej do odebrania mandatu (zob. ibidem). (...). Powyższe w całej rozciągłości odnosi się również do członków rad nadzorczych spółdzielni mieszkaniowych."

W odniesieniu do kwestii obowiązku składania oświadczeń majątkowych przez członków zarządów spółdzielni mieszkaniowych, informuję, że brak jest planów wprowadzenia takiego rozwiązania w ustawie. Podkreślić należy, że do Ministerstwa nie napływają sygnały o nadużyciach ze strony członków organów w nabywaniu lokali spółdzielczych. Ponadto istniejący w systemie prawnym obowiązek składania oświadczeń majątkowych

przez osoby na określonych stawiskach, dotyczy osób pełniących funkcje publiczne bądź też zarządzających majątkiem państwowym czy samorządowym.

Jednocześnie wyjaśniam, że aktualnie w Ministerstwie trwa analiza kompleksowych rozwiązań, jakie należy wprowadzić w obszarze spółdzielczości mieszkaniowej, aby usprawnić funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych, zwiększyć transparentność działania spółdzielni oraz poszerzyć uprawnienia ich członków. Należy mieć na względzie, że w Sejmie RP powołany został Parlamentarny Zespół ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej, którego celem także jest wypracowanie niezbędnych zmian, które będą miały wpływ na dalszą działalność spółdzielni. Przewodniczącym Zespołu został Pan Poseł Kamil Wnuk. W pracach Zespołu oprócz Parlamentarzystów dotychczas uczestniczyli przedstawiciele MRiT oraz Ministerstwa Sprawiedliwości, jak również reprezentanci środowiska spółdzielczego. W świetle powyższego, w zależności od postępów prac Zespołu podjęta zostanie decyzja odnośnie dalszych działań nad zmianami w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym trybem wprowadzania tych zmian.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa.

2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów ([M.P. z 2024 r. poz. 806](#)) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. - Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - o organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - o inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - o prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - o prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - o prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.