



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-VI.054.1.2026
Warszawa, 19 lutego 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 15029 w sprawie barier rozwojowych oraz statusu prawnego spółdzielni mieszkaniowych w Polsce

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 15029 Pani Poseł Doroty Marek w sprawie barier rozwojowych oraz statusu prawnego spółdzielni mieszkaniowych w Polsce przekazuję poniższą odpowiedź.

1. Czy resort planuje prace nad systemową reformą statusu prawnego spółdzielni mieszkaniowych, która wyraźniej określiłaby ich rolę jako „przedsiębiorstw społecznych” o specjalnych uprawnieniach w obrocie gospodarczym?

Jak wynika z wyjaśnień przekazanych przez Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, Krajowy Komitet Rozwoju Ekonomii Społecznej (KKRES)¹ opracował koncepcję zmian w ustawie z dnia 5 sierpnia 2022 r. o ekonomii społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 806). Ustawa reguluje m.in. organizację oraz zasady funkcjonowania przedsiębiorstw społecznych. Jedną z propozycji obejmuje poszerzenie ustawowego katalogu podmiotów ekonomii społecznej, uprawnionych do ubiegania się o nadanie statusu przedsiębiorstwa społecznego, o podmioty, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593, z późn. zm.). Propozycja zakłada, że obok obecnie znajdujących się tam spółdzielni pracy (w tym spółdzielni inwalidów oraz spółdzielni niewidomych) i spółdzielni produkcji rolnej, katalog podmiotów zostanie uzupełniony o kolejne podmioty spółdzielcze, w których co najmniej 30% członków stanowią ich pracownicy, co wpisuje się w przyjęty dotychczas pracowniczy i członkowski charakter podmiotów ekonomii społecznej. Zaproponowane przez KKRES rozwiązanie, w przypadku uwzględnienia w pracach legislacyjnych resortu, nie powoduje nowych obowiązków, ale może wpłynąć pośrednio na status prawny spółdzielni mieszkaniowych jako podmiotów prawa spółdzielczego – stwarzając im możliwość podjęcia się spełnienia określonych powyżej kryteriów i ubiegania się o ich weryfikację w ramach procedury nadawania statusu przedsiębiorstwa społecznego.

Obecnie w Ministerstwie Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej trwają prace związane z wpisem projektu nowelizacji ustawy o ekonomii społecznej do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów.

2. Jakże konkretnie programy wsparcia zewnętrznego (krajowe i unijne) są obecnie dostępne dla spółdzielni mieszkaniowych w 2026 roku i czy Ministerstwo monitoruje przypadki wykluczania spółdzielni z naborów ze względu na ich formę prawną?

¹ Organ opiniodawczo-doradczy działający przy Ministrze Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej

W zakresie działalności Ministerstwa Rozwoju i Technologii jest koordynacja funkcjonującego od 1999 roku programu TERMO, w ramach którego dostępne są różnorodne instrumenty wsparcia inwestycji polegających na termomodernizacji, remontach oraz montażu instalacji odnawialnych źródeł energii w budynkach – co do zasady – wielorodzinnych, w tym zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Realizowane działania prowadzą m.in. do poprawy efektywności energetycznej budynków, obniżenia rachunków za utrzymanie nieruchomości prowadząc do eliminacji zagrożenia ubóstwem energetycznym, zmniejszenia zapotrzebowania na paliwa kopalne oraz poprawy estetyki i stanu technicznego budynków. Dostępne w ramach programu TERMO narzędzia wsparcia regulowane są przepisami ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2025 r. poz. 1419, 1847.).

Program TERMO zawiera instrumenty wsparcia finansowane ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów (operacyjnie zarządzanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego) oraz środków Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) w ramach inwestycji B.1.1.5 „Inwestycje w efektywność energetyczną wielorodzinnych budynków mieszkalnych”.

Podstawowym instrumentem wsparcia jest premia termomodernizacyjna. Jest to wsparcie udzielane właścicielowi lub zarządcy budynku mieszkalnego (wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe) na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych. Możliwe jest dofinansowanie m.in. ocieplenia ścian i dachów, wymiany okien i drzwi, podłączenia do sieci ciepłowniczej itp. Warunkiem uzyskania wsparcia jest osiągnięcie określonej w ustawie oszczędności energii. Podstawowa wysokość premii wynosi 26% kosztów inwestycji. Wsparcie może być zwiększone do 31%, jeżeli wraz z przedsięwzięciem termomodernizacyjnym realizowana jest instalacja OZE.

Jednocześnie, przy wnioskowaniu o premię termomodernizacyjną inwestor może wystąpić o przyznanie grantu termomodernizacyjnego ze środków KPO, który jest udzielany w wysokości 10% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i powiększa premię termomodernizacyjną.

Kolejnym istotnym z punktu widzenia spółdzielni mieszkaniowych działającym instrumentem wsparcia jest premia remontowa na realizację przedsięwzięcia remontowego, których przedmiotem jest: remont budynków wielorodzinnych, wymiana w budynkach wielorodzinnych okien lub remont balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali, przebudowa budynków wielorodzinnych, w wyniku której następuje ich ulepszenie oraz wyposażenie budynków wielorodzinnych w instalacje i urządzenia wymagane dla oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi. Wysokość premii remontowej wynosi obecnie 25% kosztów przedsięwzięcia remontowego.

W przypadku inwestycji polegającej na zakupie, montażu, budowie lub modernizacji instalacji OZE w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wchodzącym w skład spółdzielni mieszkaniowej istnieje możliwość skorzystania z grantu OZE. Grant ten jest udzielany w wysokości 50% kosztów inwestycji netto oraz wypłacany jako refinansowanie po jej

udokumentowanym zakończeniu. Właściciele budynków często łączą inwestycje w instalacje odnawialnych źródeł energii z pracami remontowymi, co poza poprawą jego efektywności energetycznej pozytywnie wpływa również na estetykę budynku.

Dodatkowo, w odpowiedzi na niszczycielską powódź, która nawiedziła Polskę we wrześniu 2024 roku, do Programu TERMO włączono nowy instrument wsparcia – premię powodziową przysługującą, jeśli szkody dotyczące budynku wielorodzinnego będącego przedmiotem przedsięwzięcia remontowego wynikające z uszkodzenia na skutek powodzi oszacowano na poziomie uszkodzeń wynoszącym co najmniej 5 proc. wartości tego budynku. Z premii mogą korzystać inwestorzy bez względu na status prawny, z wyłączeniem jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych, a więc np. spółdzielnie mieszkaniowe, dla których umożliwiono sfinansowanie 50 proc. kosztów przedsięwzięcia remontowego oraz jeżeli budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków sfinansowanie 60 proc. kosztów przedsięwzięcia remontowego.

Jak wynika z wyjaśnień przekazanych przez Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej spółdzielnie mieszkaniowe mogą także składać wnioski w dwóch toczących się aktualnie naborach na wsparcie infrastruktury ciepłowniczej z programu FEnIKS 2021-2027:

- FENX.02.01 Infrastruktura ciepłownicza – nabór na typ projektu: Sieć ciepłownicza/chłodnicza – wsparcie nieefektywnych systemów ciepłowniczych

- forma wsparcia: dotacja

- termin naboru: od 12.01.2026 do 31.03.2026

- budżet naboru: 500 mln zł

- poziom dofinansowania: do 79,71% kosztów kwalifikowalnych

- beneficjenci: przedsiębiorcy, jednostki samorządu terytorialnego oraz działające w ich imieniu jednostki organizacyjne, podmioty świadczące usługi publiczne w ramach realizacji obowiązków własnych jednostek samorządu terytorialnego niebędące przedsiębiorcami, spółdzielnie mieszkaniowe.

- przedmiot naboru: dofinansowanie projektów realizowanych w systemach ciepłowniczych nieposiadających statusu efektywnego energetycznie systemu ciepłowniczego i/lub chłodniczego, w zakresie infrastruktury sieciowej, w tym: budowy sieci ciepłowniczej (celem przyłączenia nowych odbiorców), modernizacji (przebudowy) sieci ciepłowniczej/chłodniczej, budowy i przebudowy: komór ciepłowniczych, przepompowni wody sieciowej oraz węzłów cieplnych, również jako układów hybrydowych (w tym źródła OZE działające na potrzeby zasilania węzłów cieplnych w układzie hybrydowym), m.in. w wyniku likwidacji grupowych węzłów cieplnych. Budowa magazynu ciepła stanowi dodatkowy (nieobowiązkowy) element projektu.

- Instytucja Wdrażająca (odpowiedzialna za nabór wniosków): Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej

- Więcej informacji można uzyskać na stronie Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej: <https://www.gov.pl/web/nfosigw/fenx0201-iw01-00126>

- FENX.02.01 Infrastruktura ciepłownicza – nabór na typ projektu: Źródła wysokosprawnej kogeneracji - nabór dla ostatecznych odbiorców wsparcia.

- beneficjenci: przedsiębiorcy, jednostki samorządu terytorialnego oraz działające w ich imieniu jednostki organizacyjne, podmioty świadczące usługi publiczne w ramach realizacji

obowiązków własnych jednostek samorządu terytorialnego niebędące przedsiębiorcami, spółdzielnie mieszkaniowe.

- forma wsparcia: Instrumenty finansowe tj. dotacja i pożyczka preferencyjna oraz pożyczka na warunkach rynkowych.

- termin naboru: od 21.11.2025 do 10.03.2026

- budżet naboru: 627 mln zł (500 mln zł z EFRR + 127 mln zł ze środków krajowych NFOŚiGW)

- poziom dofinansowania: do 100% kosztów kwalifikowalnych (79,71% kosztów kwalifikowanych ze środków EFRR oraz 20,29% ze środków NFOŚiGW); w przypadku przedsięwzięć realizowanych w formule "project finance" obligatoryjne jest finansowanie przedsięwzięcia w formie pożyczki IF, dotacji IF i pożyczki NFOŚiGW obejmujących łącznie 85% kosztów kwalifikowanych. Dla pozostałych 15 % kosztów kwalifikowanych obowiązuje wymóg udziału środków własnych odbiorcy ostatecznego wsparcia.

- przedmiot naboru: budowa/rozbudowa jednostek wytwórczych, o mocy powyżej 50 kWe, pracujących w warunkach wysokosprawnej kogeneracji opartych o OZE, tj. wykorzystujących biomasę (z wyłączeniem biomasy pochodzącej z produkcji leśnej), biogaz (za wyjątkiem gazu ze zgazowania biomasy leśnej) lub biometan, w tym także produkcję energii elektrycznej, ciepła i chłodu w procesie trigeneracji, budowa magazynów energii, które stanowią mogą dodatkowy (nieobowiązkowy) element przedsięwzięcia pod warunkiem zintegrowania magazynu z budowanym źródłem wytwórczym.

- Instytucja Wdrażająca (odpowiedzialna za nabór wniosków): Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej

- Więcej informacji można uzyskać na stronie Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej: <https://www.gov.pl/web/nfosigw/wspolfinansowanie-projektow-realizowanych-w-ramach-programu-fundusze-europejskie-na-infrastruktura-klimat-srodowisko-2021-2027-feniks-czesc-5-zrodla-wysokosprawnej-kogeneracji>

3. Czy trwają prace nad wyłączeniem wsparcia na termomodernizację i OZE dla spółdzielni z limitów pomocy de minimis, tak aby traktować te środki jako wsparcie dla poszczególnych gospodarstw domowych (mieszkańców), a nie dla podmiotu zarządzającego?

Przepisy dotyczące pomocy publicznej regulowane są na szczeblu Unii Europejskiej. Podstawą dla tych przepisów są art. 107-109 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (wersja skonsolidowana, Dz. Urz. UE C 326 z 26.10.2012 r.). Ponadto zasady udzielania pomocy de minimis reguluje rozporządzenie Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis. Ww. rozporządzenie stanowi m.in., że całkowita kwota pomocy de minimis przyznanej przez jedno państwo członkowskie jednemu przedsiębiorstwu nie może przekroczyć 300 000 EUR w okresie trzech lat.

Przepisy regulujące wsparcie termomodernizacji i remontów w przypadku spółdzielni mieszkaniowych ze środków krajowych i KPO, pozostając w zgodzie z przepisami UE, zostały sformułowane w sposób maksymalnie korzystny dla beneficjentów, w tym dla spółdzielni mieszkaniowych. Przede wszystkim premia termomodernizacyjna, jako instrument wprowadzony przed wejściem Polski do UE, nie jest objęta zasadami pomocy publicznej. Przepisy wdrażające instrumenty, które zostały wprowadzone do systemu prawnego po wejściu Polski do UE, takie jak np. premia remontowa oraz grant OZE, zostały sformułowane w taki sposób, że pomoc publiczna jest udzielana jako pomoc de minimis tylko wówczas, kiedy w danym budynku objętym wspieranym przedsięwzięciem

inwestor (np. spółdzielnia mieszkaniowa) prowadzi działalność gospodarczą. Dotyczy to np. budynków, w których znajdują się wynajmowane przez spółdzielnie pomieszczenia usługowe. W przypadku budynków, które składają się wyłącznie z mieszkań, wsparcie na termomodernizację, remont lub OZE nie wlicza się do limitów pomocy publicznej.

Warto podkreślić, że zgodnie z art. 11 § 1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593), spółdzielnia nabywa osobowość prawną z chwilą wpisania jej do Krajowego Rejestru Sądowego. Posiadając osobowość prawną spółdzielnia odpowiada m.in. za zobowiązania zaciągnięte w związku z prowadzonymi pracami termomodernizacyjnymi i remontowymi. Ponadto prace te – co do zasady – dotyczą powierzchni wspólnych budynku, takich jak elewacje, dachy, źródła ciepła, węzły cieplne, stropy piwniczne, stolarka okienna i drzwiowa itp. W świetle prawa i reguł zarówno UE jak i krajowych, to spółdzielnia jest beneficjentem instrumentów wsparcia i korzysta z wynikających z tych instrumentów dofinansowania kosztów przedsięwzięcia, ale wiąże się to również z obowiązkiem przestrzegania przepisów dotyczących pomocy publicznej.

4. Czy Ministerstwo przewiduje stworzenie dedykowanej linii kredytowej lub gwarancyjnej w Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) wyłącznie dla spółdzielni mieszkaniowych na cele rewitalizacji osiedli z lat 70. i 80.?

Wobec funkcjonowania Programu TERMO finansowanego ze środków krajowych i KPO, Ministerstwo Finansów i Gospodarki uznaje, iż nie ma potrzeby stworzenia dodatkowej dedykowanej linii kredytowej lub gwarancyjnej wyłącznie dla spółdzielni mieszkaniowych, która dublowałaby istniejący instrument. Spółdzielnie mieszkaniowe mogą korzystać na zasadach ogólnych z wyżej wymienionych (w odpowiedzi na pyt. 2) instrumentów wsparcia na przedsięwzięcia termomodernizacyjne, remontowe oraz OZE. W przypadku dofinansowania projektu w ramach premii remontowej, mogą ubiegać się właściciele lub zarządcy budynków wielorodzinnych, których użytkowanie rozpoczęto co najmniej 40 lat przed dniem złożenia wniosku o premię remontową. Oznacza to, że obecnie wszystkie budynki powstałe przed 1986 roku są objęte możliwością wsparcia. Wsparcie w ramach Programu TERMO obejmuje wszystkich właścicieli i zarządców budynków mieszkalnych, zaś spółdzielnie mieszkaniowe pozostają aktywnym beneficjentem tego programu. W latach 2024-2025 spółdzielnie mieszkaniowe stanowiły 28,1% beneficjentów premii termomodernizacyjnej oraz 11,0% beneficjentów premii remontowych.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii