



# Minister Finansów i Gospodarki

---

Znak pisma: DM-III.054.2.2026

Warszawa, 15 kwietnia 2026 r.

Pan  
Włodzimierz Czarzasty  
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy:** interpelacji nr 16149 Pana Michała Połuboczka – Pośła na Sejm RP w sprawie wpływu projektowanych zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na funkcjonowanie sektora

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na ww. interpelację, w pierwszej kolejności chciałbym zapewnić, że kwestie związane z prawidłowym funkcjonowaniem spółdzielni mieszkaniowych pozostają jednym z priorytetowych obszarów działania Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Wskazać należy, że opracowany w MRiT projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod nr UD 311) ma na celu zarówno poszerzenie uprawnień członków w istniejącym zasobie spółdzielczym, jak również wdrożenie rozwiązań zachęcających do prowadzenia działalności inwestycyjnej przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Powołany w interpelacji rządowy program Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC), skierowany do towarzystw budownictwa społecznego, społecznych inicjatyw mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych i spółek gminnych, wspiera rozwój budownictwa mieszkaniowego na wynajem oraz spółdzielczego lokatorskiego. W ramach programu Bank Gospodarstwa Krajowego udziela ww. inwestorom preferencyjnych kredytów, które finansują budowę mieszkań społecznych i lokatorskich dla osób o umiarkowanych dochodach.

Ponadto, w celu wsparcia budownictwa spółdzielczego lokatorskiego, projekt UD 311 wprowadza zakaz przekształcania nowoustawionego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu we własność (zakaz będzie dotyczyć wyłącznie praw do lokalu ustanowionych po wejściu w życie projektu ustawy). Obowiązek spółdzielni ustanowienia prawa własności do lokalu na rzecz dotychczas uprawnionego z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu powstrzymuje spółdzielnie przed realizacją jednego ze swych podstawowych celów, tj. budowania budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali

mieszkalnych. Istnieje bowiem ryzyko, że z uwagi na obowiązek przeprowadzania przekształceń praw do lokali, spółdzielnia utraci prawo własności i zarządu nad zasobem mieszkaniowym, który zbudowała i nie osiągnęła przy tym żadnego zysku (właściciel uzyskuje takie prawo po kosztach).

Niemniej jednak wymaga podkreślenia, że mienie spółdzielni stanowi majątek jej członków. Dlatego też istotne jest, aby wszelka działalność spółdzielni mieszkaniowych, w tym realizacja inwestycji, była wyrazem woli członków, a przynajmniej odbywała się za ich aprobatą. W celu zwiększenia uprawnień członków projekt przewiduje m.in. wprowadzenie kadencyjności zarządu. Kadencyjność spowoduje, że funkcjonowanie członków zarządu działających w imieniu spółdzielni będzie podlegać bieżącej ocenie członków bezpośrednio lub za pośrednictwem rady nadzorczej składającej się z członków spółdzielni. Od woli członków zależeć będzie, czy dana osoba będzie pełnić funkcję członka zarządu przez kolejną kadencję – w tym zakresie ustawa nie będzie narzucać członkom jakichkolwiek ograniczeń. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że nowo wybrani członkowie organu zarządzającego związani są zobowiązaniami zaciągniętymi przez poprzedni zarząd w imieniu spółdzielni.

Reasumując stwierdzić należy, że wsparcie rozwoju budownictwa spółdzielczego lokatorskiego m.in. poprzez finansowanie inwestycji ze środków publicznych, stanowi jeden z kluczowych elementów polityki mieszkaniowej Rządu. Niemniej jednak równie istotne jest zapewnianie podmiotowości członkom spółdzielni mieszkaniowych poprzez zwiększenie ich wpływu na działanie organu zarządzającego oraz możliwość jego kontroli. Celowe jest aby wszelka działalność inwestycyjna spółdzielni była przejawem woli członków zamieszkujących w zasobie spółdzielczym.

Informuję zarazem, że projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze projekt był przedmiotem uzgodnień międzyresortowych, opiniowania i konsultacji publicznych. Termin na zgłaszanie uwag upłynął dnia 16 stycznia 2026 r. Aktualnie trwa analiza zgłoszonych opinii, a po jej zakończeniu projekt zostanie zmodyfikowany poprzez uwzględnienie zasadnych uwag. Jedną z planowanych zmian w projekcie jest rezygnacja z powiązania kadencji zarządu z kadencją rady nadzorczej.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii