



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-III.054.9.2026

Warszawa, 08 września 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 19343 Pana Kamila Wnuka – Pośła na Sejm RP w sprawie transparentności zmian przepisów przejściowych projektu UD311, ochrony praw członków spółdzielni mieszkaniowych oraz wyjaśnienia, czy nowe brzmienie art. 10 nie zostało ukształtowane na potrzeby konkretnego inwestora, dewelopera lub konkretnej spółdzielni mieszkaniowej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na ww. interpelację, informuję, że dokonana w toku procesu legislacyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy Prawo spółdzielcze (UD311), zmiana przepisu przejściowego regulującego kwestię będącą przedmiotem interpelacji Pana Pośła jest wynikiem krytycznej oceny jego początkowego brzmienia, dokonanej pod moim kierunkiem przez pracowników Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Zmiana nie była inspirowana działaniem żadnego podmiotu zewnętrznego, nie była przedmiotem żadnego spotkania z podmiotem zewnętrznym, nie była ujawniana jakimkolwiek podmiotowi zewnętrznemu przed przekazaniem jej pismem z dnia 29 maja 2026 r. do właściwych resortów, nie jest ona uzależniona od sytuacji żadnego podmiotu zewnętrznego ani żaden konkretny podmiot nie jest jej adresatem.

Brzmienie art. 10 ust 1 pkt 2 zawarte w wersji projektu skierowanego pismem z dnia 4 grudnia 2025 r. do uzgodnień międzyresortowym, opiniowania i konsultacji publicznych było po prostu błędne. Przewidując, że do spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego ustanowionych w wyniku realizacji zawartej przed dniem wejścia w życie ustawy umowy o budowę lokalu stosowane będą przepisy w brzmieniu dotychczasowym, prowadzić mogło do sytuacji, w której w jednym budynku, dla tego samego rodzaju praw obowiązywałby dwa różne reżimy prawne.

W wersji projektu skierowanej do resortów przy piśmie z dnia 29 maja 2026 r. dokonano w związku z powyższym zmiany, zgodnie z którą kryterium stosowania przepisów dotychczasowych do spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego odnosić się będzie do kwestii uzyskania przed tym dniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę

dla budynku, w którym te prawa ustanowiono. Rozwiązanie takie jest co do zasady tożsame z rozwiązaniem jakie dla uregulowania podobnego problemu wypracowane zostało pod moim kierunkiem w równoległe procedowanym projekcie ustawy o zmianie ustawy o własności lokali. Eliminuje ono wyżej opisane ryzyko różnego kształtowania się spółdzielczych praw lokatorskich ustanawianych w jednym budynku i w mojej ocenie w pełni gwarantuje ochronę interesów w toku. To właśnie uzyskanie pozwolenia na budowę jest bowiem tym etapem procesu inwestycyjnego, do którego rozpoczynać powinno się zawieranie umów z osobami zainteresowanymi uzyskaniem praw do powstających w ramach niego lokali.

Opisana przez Pana Posła w tym kontekście praktyka zawierania umów o budowę lokalu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, wzbudza moje zaniepokojenie. Choć przepisy faktycznie nie zabraniały dotąd wprost zawierania takich umów na tym etapie, to podpisywanie ich w sytuacji, gdy nie jest znany ostateczny kształt projektu ani nawet nie jest pewne, czy spółdzielnia będzie miała prawo wybudować budynek, jest działaniem obciążonym bardzo dużym ryzykiem.

Niezależnie zatem od odpowiedzi na zadane przez Pana Posła pytania informuję więc, że do projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy Prawo spółdzielcze (UD311) zgłosiłem autopoprawkę mającą na celu wyeliminowanie takich działań. Zaproponowana zmiana będzie nawiązywała do przyjętego w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 880, 1077) rozwiązania, które już dziś wyklucza zawieranie umów deweloperskich bez posiadania uprawnień do realizacji inwestycji.

Mam nadzieję, że powyższe wyjaśnienia stanowią wystarczającą odpowiedź na zadane przez Pana posła pytania nr 1-5, 7-11, 14, 17 i 20.

W odpowiedzi na pytanie nr 6 informuję, że żaden podmiot prowadzący działalność lobbingsową nie zgłosił MRiT chęci udziału w pracach nad przedmiotowym projektem ustawy.

W odpowiedzi na pytanie nr 12 informuję, że znane mi jest negatywne stanowisko przedstawicieli zarządów spółdzielni mieszkaniowych do przygotowanych rozwiązań. Zostało ono wielokrotnie wyartykułowane zarówno w toku konsultacji jak i podczas posiedzeń kierowanego przez Pana Posła zespołu parlamentarnego. Ponieważ celem prowadzenia konsultacji jest właśnie poznanie opinii interesariuszy, a nie uzgodnienie projektu uznaję, że cel ten został już osiągnięty.

W odpowiedzi na pytania nr 13, 16, 18 i 21 informuję, że zgodnie z regulaminem MRiT oraz regulaminem pracy Rady Ministrów przedmiotowy projekt był opiniowany przez Departament Prawny MRiT, Rządowe Centrum Legislacji oraz wszystkich członków Rady Ministrów. Żaden z tych podmiotów nie podzielił wątpliwości wyrażonych przez Pana Posła. Ja również ich nie podzielam.

W związku z pytaniem 15 wyjaśniam, że zmiana przepisów prawa i stosowanie ich do nowo zawieranych stosunków prawnych odmiennie niż do stosunków ustanawianych

przed jego wprowadzeniem nie jest działaniem wymagającym, czy nawet odnoszącym się do cech relatywnych.

W odpowiedzi na pytanie nr 19 informuję, że kierując przedmiotowy projekt pod obrady Stałego Komitetu Rady Ministrów, MRiT dołączyło wszystkie wymagane dokumenty i zestawienia.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii