

KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

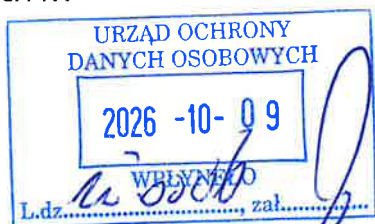
00-013 Warszawa, ul. Jasna 1

krs@krs.com.pl www.krs.com.pl tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00

e-Doręczenia: AE: PL-18465-19755-TSCVE-22

Warszawa, dnia 9 października 2026 r.

SP/93/2026/MW



Pan Mirosław Wróblewski
Prezes Urzędu Ochrony Danych
Osobowych
ul. Stanisława Moniuszki 1a
00-014 Warszawa

Szanowny Panie Prezencie,

w związku z trwającymi pracami legislacyjnymi nad projektem *ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (UD311)*, w jego aktualnej wersji z dnia 7 sierpnia 2026 r., zwracamy się z prośbą o ponowne przeanalizowanie projektowanych regulacji dotyczących dostępu do dokumentacji spółdzielni mieszkaniowych oraz prowadzenia wykazu umów z punktu widzenia przepisów o ochronie danych osobowych.

Krajowa Rada Spółdzielcza zapoznała się ze stanowiskiem Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych przedstawionym w piśmie z dnia 12 czerwca 2026 r. (DPNT.401.510.2025.WL.EK). Stanowisko to odnosiło się do wcześniejszej wersji projektu, procedowanej przed przedstawieniem projektu z dnia 7 sierpnia 2026 r. Dostrzegamy, że część zgłoszonych przez organ nadzorczy zastrzeżeń została w kolejnej wersji projektu uwzględniona. Jednocześnie analiza aktualnego brzmienia projektu wciąż prowadzi do wniosku, że nie wszystkie ryzyka z punktu widzenia ochrony danych osobowych zostały usunięte, a część przyjętych rozwiązań wymaga ponownej oceny pod kątem zasad niezbędności, proporcjonalności i minimalizacji danych.

W związku z powyższym zwracamy się o rozważenie podtrzymania i odpowiedniego wzmocnienia dotychczasowego stanowiska organu nadzorczego, już w odniesieniu do aktualnej wersji projektu z dnia 7 sierpnia 2026 r.

1. Wyłączenie stosowania art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego

Szczególne zastrzeżenia budzi projektowany art. 8¹ ust. 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z aktualnym projektem, w przypadku realizacji przez członka prawa dostępu do umów dotyczących nieruchomości, w której znajduje się lokal, do którego temu członkowi przysługuje tytuł prawny, oraz umów dotyczących mienia spółdzielni, o którym mowa w art. 40 Prawa spółdzielczego, nie stosuje się art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego.

Zmiana ta prowadzi do wyłączenia istniejącego mechanizmu pozwalającego na ocenę konkretnego przypadku i odmowę udostępnienia umowy zawartej z osobą trzecią, jeżeli jej

udostępnienie naruszałoby prawa tej osoby albo zachodziłaby uzasadniona obawa wykorzystania pozyskanych informacji w sposób sprzeczny z interesem spółdzielni i przez to wyrządzenia spółdzielni znacznej szkody. Mechanizm ten pozwala obecnie ważyć interes informacyjny członka z prawami osób trzecich i interesem spółdzielni, przy jednoczesnym zapewnieniu członkowi możliwości poddania odmowy kontroli sądowej.

Projektowane wyłączenie art. 18 § 3 pozbawia spółdzielnię możliwości uwzględnienia okoliczności konkretnej sprawy, charakteru informacji znajdujących się w umowie oraz praw i wolności osoby fizycznej będącej jej stroną. Problem jest tym bardziej istotny, że projektowany art. 8¹ ust. 1⁴ przewiduje wprowadzenie anonimizację danych osobowych zawartych w udostępnianej umowie, jednak jeżeli stroną umowy jest osoba fizyczna, anonimizacja nie obejmuje jej imienia i nazwiska.

W konsekwencji spółdzielnia może zostać ustawowo zobowiązana do udostępnienia dokumentu wraz z danymi identyfikującymi osobę fizyczną także w sytuacji, w której charakter umowy lub kontekst jej zawarcia powoduje szczególnie wysokie ryzyko ingerencji w prywatność tej osoby. Samo ustanowienie obowiązku ustawowego nie powinno zastępować oceny niezbędności i proporcjonalności zakresu ujawnianych danych. Z punktu widzenia art. 5 ust. 1 lit. c RODO zakres danych powinien być ograniczony do tego, co jest niezbędne do realizacji jasno określonego celu.

Na szczególne podkreślenie zasługuje stanowisko Prezesa UODO z 12 czerwca 2026 r., zgodnie z którym z przepisów powinno jednoznacznie wynikać, dla realizacji jakich praw członków spółdzielni udostępniana jest dokumentacja, w tym dane osobowe. Organ wskazał również, że ogólna norma dotycząca prywatnego charakteru majątku spółdzielni nie jest wystarczająca dla uzasadnienia tak zasadniczych zmian oraz że transparentność majątku spółdzielni nie powinna być osiągnięta z uszczerbkiem dla praw podmiotów, których dane dotyczą.

2. Wykaz umów - zmiany w wersji sierpniowej nie eliminują ryzyka identyfikacji osób fizycznych

Krajowa Rada Spółdzielcza dostrzega, że projekt z 7 sierpnia 2026 r. uwzględnia część wcześniejszych zastrzeżeń Prezesa UODO dotyczących zakresu danych ujawnianych w wykazie umów. Aktualnie, w przypadku osoby fizycznej niebędącej członkiem spółdzielni, wykaz ma zawierać adnotację „osoba fizyczna”, natomiast w przypadku członka - adnotację „członek spółdzielni”, bez wskazywania imienia i nazwiska. Jest to zmiana w stosunku do wersji analizowanej przez Prezesa UODO w czerwcu 2026 r. i należy ją ocenić jako zmierzającą we właściwym kierunku.

Zmiana ta nie eliminuje jednak wszystkich ryzyk. Projektowany wykaz ma obejmować m.in. datę i miejsce zawarcia umowy, okres jej obowiązywania, określenie przedmiotu umowy, wartość przedmiotu umowy lub sposób jej ustalenia, status umowy oraz informacje o jej zmianie, rozwiązaniu, wypowiedzeniu lub wygaśnięciu. Informacje o umowie mają być usuwane dopiero po upływie pięciu lat, licząc od końca roku, w którym umowa przestała obowiązywać.

W realiach spółdzielni mieszkaniowej zestawienie tych informacji może w konkretnych przypadkach umożliwiać identyfikację osoby fizycznej mimo niewskazania jej imienia i nazwiska. Dotyczyć to może w szczególności umów nietypowych, jednostkowych albo związanych z konkretnym lokalem, miejscem postojowym, zdarzeniem lub inną okolicznością znaną społeczności spółdzielni. Formalne zastąpienie imienia i nazwiska określeniem „osoba fizyczna” lub „członek spółdzielni” nie musi więc prowadzić do rzeczywistej anonimizacji informacji.

W ocenie Krajowej Rady Spółdzielczej projekt wymaga zatem ponownej analizy zakresu informacji zawartych w wykazie, w szczególności pola „przedmiot umowy”, pod kątem możliwości pośredniej identyfikacji osoby oraz zasady minimalizacji danych. Warto rozważyć takie ukształtowanie zakresu informacji, aby wykaz realizował cel kontrolny i transparentnościowy, lecz nie pozwalał na odtworzenie informacji dotyczących konkretnej osoby w zakresie wykraczającym poza ten cel.

3. Konieczność precyzyjnego określenia celu udostępniania danych

Podzielamy stanowisko Prezesa UODO wyrażone w piśmie z 12 czerwca 2026 r., zgodnie z którym regulacja powinna jednoznacznie wskazywać, dla realizacji jakich praw członków spółdzielni udostępniana jest dokumentacja spółdzielni, w tym dane osobowe. Postulat ten pozostaje aktualny również wobec wersji projektu z 7 sierpnia 2026 r.

Jeżeli podstawą przetwarzania danych przez spółdzielnię ma być obowiązek prawny, ustawodawca powinien możliwie precyzyjnie określić cel, zakres danych, krąg odbiorców i zasady ich udostępniania. Nie powinno się przyjmować, że zwiększenie zakresu dostępnych informacji samo w sobie realizuje zasadę transparentności. Konieczne jest wykazanie związku pomiędzy konkretną kategorią udostępnianych danych a konkretnym uprawnieniem kontrolnym członka oraz wykazanie, że tego samego celu nie można osiągnąć środkiem mniej ingerującym w prywatność.

Takie podejście jest szczególnie istotne w przypadku ustawowego ograniczenia możliwości zastosowania mechanizmu z art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego. Im mniejsza możliwość indywidualnej oceny po stronie administratora, tym większe znaczenie ma precyzja samej normy ustawowej wyznaczającej zakres obowiązkowego ujawnienia danych.

4. Bezpieczeństwo udostępniania dokumentacji za pośrednictwem strony internetowej

Projektowany art. 8¹ ust. 5 stanowi, że spółdzielnia mieszkaniowa, jako administrator danych osobowych, zapewnia bezpieczeństwo przetwarzania danych osobowych w związku z prowadzeniem strony internetowej. Samo sformułowanie takiego obowiązku nie przesądza jednak, jakie minimalne standardy powinny zostać zastosowane przy udostępnianiu dokumentacji szerokiej grupie członków.

Prezes UODO w piśmie z 12 czerwca 2026 r. wskazał, że rozwiązanie to jest kierunkowo pozytywne, ale niewystarczające. Organ postulował przyjęcie bardziej skonkretyzowanych minimalnych kryteriów i środków organizacyjnych i technicznych, zamiast poprzestawania na ogólnym obowiązku „zapewnienia bezpieczeństwa”. Krajowa Rada Spółdzielcza w pełni podziela ten postulat.

W szczególności regulacja powinna uwzględniać ryzyka związane z uwierzytelnieniem osób uzyskujących dostęp, możliwością masowego pobierania lub kopiowania dokumentacji, dostępem po ustaniu członkostwa, nieuprawnionym przekazywaniem danych osobom trzecim oraz koniecznością zapewnienia poufności i integralności systemu. Pozostawienie określenia wszystkich tych mechanizmów wyłącznie administratorowi, przy jednoczesnym ustawowym nakazie udostępniania szerokiego zakresu informacji, może prowadzić do istotnych różnic w poziomie ochrony danych pomiędzy poszczególnymi spółdzielniami.

5. Postulaty Krajowej Rady Spółdzielczej

Mając powyższe na uwadze, zwracamy się do Pana Prezesa z prośbą o podtrzymanie oraz wzmocnienie uwag kierowanych do projektodawcy w odniesieniu do aktualnej wersji projektu, w szczególności poprzez wskazanie na potrzebę:

1. rezygnacji z projektowanego wyłączenia art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego albo takiego ograniczenia zakresu tego wyłączenia, aby spółdzielnia zachowała możliwość odmowy udostępnienia informacji w przypadkach, w których jest to niezbędne dla ochrony praw i wolności osoby fizycznej;
2. ponownej oceny zasadności pozostawienia imienia i nazwiska osoby fizycznej będącej stroną udostępnianej umowy, o którym mowa w projektowanym art. 8¹ ust. 1⁴, oraz rozważenia objęcia tych danych anonimizacją, o ile ich ujawnienie nie jest rzeczywiście niezbędne dla realizacji ściśle określonego celu;
3. jednoznacznego określenia w ustawie celu udostępniania dokumentów i danych osobowych oraz związku tego celu z konkretnymi uprawnieniami członków spółdzielni;
4. ponownej oceny zakresu informacji zamieszczanych w wykazie umów pod kątem możliwości pośredniej identyfikacji osób fizycznych, w szczególności poprzez treść informacji o przedmiocie umowy i zestawienie jej z pozostałymi elementami wykazu;
5. wprowadzenia minimalnych standardów bezpieczeństwa dotyczących internetowego udostępniania dokumentów i wykazu umów, adekwatnych do skali i ryzyka tego rodzaju przetwarzania.

W ocenie Krajowej Rady Spółdzielczej realizacja postulatu zwiększenia transparentności funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych jest możliwa bez rezygnacji z mechanizmów chroniących prawa osób fizycznych. Prawo członków do kontroli działalności spółdzielni oraz prawo osób fizycznych do ochrony ich danych powinny zostać wyważone w sposób zapewniający rzeczywistą niezbędność i proporcjonalność ingerencji w prywatność.

Z tego względu zwracamy się do Pana Prezesa o ponowne przedstawienie projektodawcy stanowiska organu nadzorczego, ze szczególnym uwzględnieniem zmian wprowadzonych do projektu w wersji z dnia 7 sierpnia 2026 r. oraz wskazanych powyżej ryzyk.

z wyrazami szacunku

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
dr inż. Mieczysław Grodzki