



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/94/2026/MW



Pan Tomasz Chróstny
Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów

Szanowny Panie Prezencie,

w związku z pracami legislacyjnymi nad projektem **ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (nr projektu UD311)** – przygotowanym przez Ministra Finansów i Gospodarki, zwracamy się z uprzejmą prośbą o ocenę zgodności z zasadami uczciwej konkurencji oraz pod względem możliwości naruszenia zbiorowych interesów konsumentów przepisów przygotowywanej nowelizacji, zawartych w:

- 1) art. 1 pkt 5 lit. a projektu ustawy nowelizującej (art. 8¹ ust. 1¹-1³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),** tj. w zakresie pozbawienia spółdzielni mieszkaniowych możliwości odmowy udostępnienia ich członkom lub mieszkańcom dokumentów spółdzielni, jeżeli naruszałoby to prawa osób trzecich lub istniała uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni lub jej członków i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę, poprzez wyłączenie stosowania wobec spółdzielni mieszkaniowych art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze;
- 2) art. 1 pkt 5 lit. d projektu ustawy nowelizującej (art. 8¹ ust. 4-13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),** tj. obowiązku prowadzenia i publikowania na stronie internetowej wykazu umów zawieranych przez spółdzielnię w zakresie działalności statutowej, gospodarczej oraz zarządzania mieniem.

Ad. 1)

Ustawodawca pozbawia spółdzielnie mieszkaniowe możliwości odmowy udostępnienia posiadanych dokumentów w przypadku jeżeli naruszałoby to prawa osób trzecich lub istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę – poprzez wyłączenie stosowania art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze. W ten sposób ustawodawca naraża członków spółdzielni na ryzyko, że dostęp do wszelkich dokumentów spółdzielni będzie w praktyce niczym nieograniczony, a dokumenty spółdzielni – zawierające także dane jej członków – znajdą się w sposób niekontrolowany w powszechnym obiegu. Zakres dokumentów, do których dostęp mają mieć członkowie i mieszkańcy spółdzielni, jest bardzo szeroki. Brak możliwości w kontroli w zakresie udostępnionych dokumentów może skutkować tym, że spółdzielnie stracą możliwość

przeciwdziałania wykorzystaniu udostępnionych dokumentów na szkodę spółdzielni, a w szczególności jej członków i mieszkańców. W tym stanie rzeczy wyłączenie jednego ubezpiecznika, jakim jest możliwość odmowy udostępnienia dokumentów i dochodzenie przez członków lub mieszkańców swoich praw w sądzie, stoi całkowicie w sprzeczności z powszechnie przyjętymi zasadami bezpiecznego przetwarzania informacji, w tym w szczególności danych osobowych, na co w swojej opinii z dnia 12 czerwca 2026 r. do projektu ustawy zwraca również Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Spółdzielnie, ze względu na efekt skali, często mają możliwość wynegocjowania korzystniejszych dla swoich członków i mieszkańców warunków na np. wykonanie remontów, opłat za media itp. Brak zagwarantowania kontrahentom poufności może skutkować tym, że spółdzielnie będą w gorszej i trudniejszej pozycji negocjacyjnej ze szkodą dla swoich członków i mieszkańców. Ograniczona liczba usługodawców skutkować będzie mniejszą liczbą ofert, a co za tym idzie wzrostem cen oferowanych usług, za które będą musieli zapłacić wszyscy mieszkańcy spółdzielni.

Zakres dokumentów możliwych do udostępnienia przez spółdzielnię jest bardzo szeroki. Spółdzielnia musi mieć możliwość zachowania w poufności informacji wynikających z posiadanych przez siebie dokumentów. Po to obecnie obowiązujące przepisy w art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze zawierają możliwość dochodzenia swoich praw w zakresie dostępu do dokumentów przed sądem, aby to sąd mógł ocenić czy ze względów bezpieczeństwa, zachowania zasad zdrowej konkurencji, tajemnicy przedsiębiorstwa czy ogólnie rozumianego interesu, spółdzielnia może czy też nie powinna ujawniać określonych danych. To sąd jest najważniejszym miejscem, który może ocenić i wyważyć indywidualny interes osoby domagającej się udostępnienia dokumentów z interesem pozostałych członków spółdzielni. Jeżeli jest taka potrzeba, należy usprawnić sądowe procedury odwoławcze w tym zakresie. Nie mogą być jednak zdjęte jakiegokolwiek formy ochrony spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców przed możliwością wykorzystania informacji posiadanych przez spółdzielnię na ich szkodę.

Spółdzielnie mieszkaniowe niejednokrotnie spotykają się z próbami uzyskiwania kopii dokumentów np. umów z wykonawcami inwestycji mieszkaniowych przez konkurencję za pośrednictwem członków tej spółdzielni, działając przy tym wbrew interesowi spółdzielni. Pozycja spółdzielni mieszkaniowych na rynku mieszkaniowym, poprzez możliwe wrogie działania konkurencji, zostanie jeszcze bardziej ograniczona, co ograniczy konkurencyjność spółdzielni i wpłynie na wzrost cen mieszkań. W szczególności w sytuacji bezwzględnego ujawniania umów sprzedaży lokali w inwestycjach mieszkaniowych wraz z danymi osób w nich zawartymi, może skutkować zmniejszeniem zainteresowania nabyciem mieszkań w spółdzielni, co wpłynie negatywnie na rynek oferowanych mieszkań.

Ad 2)

Projekt ustawy zawiera szkodliwe dla członków spółdzielni rozwiązania w zakresie udostępniania wykazu umów zawieranych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Przede wszystkim zakres danych, które mają podlegać publikacji jest zbyt szeroki i może doprowadzić do ujawnienia danych osobowych

i prywatnych spraw pomiędzy spółdzielnią a jej członkami i mieszkańcami. Szczegółowo na ten problem zwrócił uwagę Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych w swojej pisemnej opinii z dnia 12 czerwca 2026 r. do projektu ustawy. Odnosząc się do nowej wersji projektu ustawy, PUODO podkreśla, że *wprowadzony w projekcie obowiązek anonimizacji danych (art. 81 ust. 12 u.s.m.) jest niewystarczający. Wykaz umów ma bowiem, oprócz danych osobowych, zawierać również informacje dotyczące przedmiotu umowy. Określenie przedmiotu umowy może dotyczyć*

różnego rodzaju danych, w tym ujawniających szereg informacji podlegających szczególnej ochronie. Zestawienie tych dwóch informacji (imię i nazwisko oraz przedmiot umowy) może pozwolić innym członkom spółdzielni na zapoznanie się z tymi informacjami, które co nie jest wykluczone, mogą dotyczyć informacji sensytywnych. PUODO zwraca również uwagę, że zapoznanie się z informacjami znajdującymi się w wykazie umów, w praktyce dotyczy spaw o charakterze indywidualnym. O ile możliwość zapoznawania się z informacjami dotyczącymi zawieranych przez spółdzielnię umów jest prawem członków spółdzielni i ma na celu zwiększenie transparentności działań spółdzielni, o tyle osiągnięcie tej transparentności nie może odbywać się kosztem osób, których informacje dotyczą. Jak podkreśla PUODO stosowanie przepisów o ochronie danych osobowych wymaga zawsze zachowania równowagi pomiędzy prawem do prywatności oraz prawem ochrony danych osobowych a realizacją innych praw. Niewykluczone jest w ten sposób przetwarzanie danych szczególnych kategorii, dla których ustawodawca przewidział szczególne gwarancje ochrony. Jest to wysoce istotne w odniesieniu do objętych przedmiotowym obowiązkiem udostępniania wykazu na stronie internetowej spółdzielni.

W zakresie działalności statutowej spółdzielni leży przecież także zawieranie umów sprzedaży mieszkań, umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, umów najmu lokali, umów przenoszących spółdzielcze prawa do lokali w odrębną własność czy przydziały lokali. Wszystkie te umowy podlegałyby ujawnieniu wraz ze wskazaniem wartości przedmiotu tych umów (np. adres, wartość rynkowa lokali) czy danych osobowych stron umowy (członków i mieszkańców).

Nowelizacja w tym zakresie stanowi również pogwałcenie zasad swobody prowadzenia działalności gospodarczej, a w szczególności prawa do zachowania tajemnicy handlowej czy przedsiębiorstwa – nie tylko spółdzielni ale również jej kontrahentów. Przepisy doprowadzą do naruszenia tajemnicy przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, poprzez ujawnienie informacji posiadających wartość gospodarczą, co do których podjęto działania w celu zachowania ich poufności. Nadto należy wskazać, że przedmiotowe umowy stanowią rezultat nakładów finansowych oraz organizacyjnych poniesionych przez członków spółdzielni, a zatem podlegają ochronie prawnej w ramach przysługujących im praw majątkowych, w tym praw własności intelektualnej. Ich niekontrolowane rozpowszechnienie prowadziłoby do bezprawnego uszczuplenia tych praw. Publikacja umów w przestrzeni publicznej w Internecie stanowiłaby poważne i nieodwracalne zagrożenie dla interesów majątkowych spółdzielni oraz jej członków.

Obowiązek nieograniczonego publikowania na stronie internetowej wykazu umów jest zaprzeczeniem jakichkolwiek dobrych praktyk w zakresie funkcjonowania podmiotu prywatnego oraz równej konkurencji. Żaden inny podmiot prywatny nie jest obarczony tego rodzaju zobowiązaniem.

W szczególności obowiązek publikowania informacji o stronach umowy i wartości przedmiotu umowy stawia spółdzielnię w gorszej pozycji negocjacyjnej z potencjalnymi kontrahentami. Takimi obwarowaniami nie zostali objęci np. deweloperzy i zarządcy wspólnot, którzy działają w tej samej branży nieruchomości, co spółdzielnie mieszkaniowe. Projekt narusza równość wobec prawa pomiędzy spółdzielniami mieszkaniowymi, a deweloperami niebędącymi spółdzielniami mieszkaniowymi czy firmami zajmującymi się wynajmowaniem nieruchomości. Podmioty te nie muszą publikować wykazu umów ze stawkami umów na wykonawstwo, imion i nazwisk klientów, wysokości wynagrodzeń umownych czy czynszów, za to będą mieli otwartą drogę do łatwego dostępu do takich informacji w zakresie spółdzielni mieszkaniowych. Proponowane regulacje dot. wykazu umów naruszają zatem nie tylko przepisy dot. ochrony danych osobowych, ale także zasadę równości wobec prawa oraz wolności działalności

gospodarczej oraz zasady uczciwej konkurencji. Zdecydowanie negatywnie wpłyną na rynek mieszkaniowy, obniżając konkurencyjność spółdzielni, co doprowadzi do kolejnego wzrostu cen mieszkań.

Po raz kolejny sektor spółdzielni mieszkaniowych ma zostać potraktowany gorzej w stosunku do innych podmiotów działających w tej samej branży. Jest to nierówne i niesprawiedliwe traktowanie z punktu widzenia konstytucyjnych zasad równości wobec prawa. Przepis zdecydowanie stanowi nadmierną ingerencję Państwa w wewnętrzne sprawy niezależnej organizacji pozarządowej oraz wolności i swobody prowadzenia działalności gospodarczej.

Publikowanie wykazu umów ma racjonalne uzasadnienie wyłącznie w przypadku, gdy ich realizacja jest finansowana lub współfinansowana ze środków publicznych. Pomysłodawcy projektu zapominają, że spółdzielnie nie są podmiotami nawet zbliżonymi do podmiotów publicznych i porównywanie ich działalności np. z samorządową nie znajduje uzasadnienia.

Zasady dostępu do umów od dawna zostały określone w ustawach spółdzielczych. Nie znajduje więc żadnego uzasadnienia wprowadzenie dodatkowego obowiązku w postaci publikowania wykazu umów na stronie internetowej. Obowiązek publikowania umów stanowi więc zbyt daleko idącą regulację oraz nadmiarową ingerencja państwa w indywidualne, prywatne sprawy członków i mieszkańców spółdzielni oraz godzi w chronioną konstytucyjnie niezależność i swobodę prowadzenia działalności statutowej i gospodarczej przez spółdzielnie mieszkaniowe, a także zasady uczciwej konkurencji.

Przedstawione w niniejszym piśmie propozycje zmian ustawowych, pod pozorem zwiększenia transparentności działań spółdzielni, niosą szczególne zagrożenie dla prawidłowego funkcjonowania blisko 3500 spółdzielni mieszkaniowych na terenie Polski, zamieszkiwanych łącznie przez blisko 10 mln osób. Zmiany te w rzeczywistości mogą negatywnie wpłynąć na ich działalność, a także naruszyć zasady uczciwej konkurencji na rynku mieszkaniowym oraz w branży remontowo-budowlanej oraz uderzyć w zbiorowe prawa konsumentów poprzez wzrost cen mieszkań. W szczególności spółdzielnie będą zagrożone szpiegostwem gospodarczym, a wypracowane przez nie know-how będzie wykorzystywane w nieuczciwy sposób przez konkurencję. Opinia Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w przedmiotowych sprawach w naszym przekonaniu będzie miała istotne znaczenie w dalszym przebiegu procesu legislacyjnego niniejszego projektu ustawy.

Z wyrazami szacunku

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
dr inż. Mieczysław Grodzki