

Uchwała nr 26/2026
Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej
z dnia 8 października 2026 r.

w sprawie stanowiska Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w przedmiocie projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (UD311) w wersji z dnia 7 sierpnia 2026 r.

Na podstawie § 7 ust. 1 Statutu Krajowej Rady Spółdzielczej (M.P. z 1996 r., nr 7, poz. 86) w zw. z art. 259 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 1982 Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 521) uchwała się, co następuje:

§ 1

Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej przyjmuje stanowisko w przedmiocie projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (UD311) w wersji z dnia 7 sierpnia 2026 r., które stanowi załącznik do uchwały.

§ 2

Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej zobowiązuje Zarząd do:

- 1) przesłania przedmiotowego stanowiska do Prezesa Rady Ministrów, Ministra Finansów i Gospodarki, Przewodniczącego Stałego Komitetu Rady Ministrów oraz Rządowego Centrum Legislacji, a także publikacji w Monitorze Spółdzielczym oraz Tęczy Polskiej;
- 2) wystąpienia do Przewodniczącego Stałego Komitetu Rady Ministrów z wnioskiem o zobowiązanie organu wnioskującego o przeprowadzenia procesu konsultacji publicznych nowego tekstu projektu ustawy, ze względu na znaczną ilość zmian mających istotny wpływ na funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych, zawartych w projekcie ustawy w stosunku do jego pierwotnej wersji.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Zgromadzenia Ogólnego
Krajowej Rady Spółdzielczej


Maciej Palej

Przewodniczący
Zgromadzenia Ogólnego
Krajowej Rady Spółdzielczej


Andrzej Półrolniczak

STANOWISKO

Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w przedmiocie projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (UD311) w wersji z dnia 7 sierpnia 2026 r.

W związku z pracami legislacyjnymi nad *projektem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw* (UD311) Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z zadowoleniem przyjęło, że część uwag zgłaszanych w toku konsultacji publicznych przez środowiska spółdzielcze zostało uwzględnionych w wersji projektu z dnia 7 sierpnia 2026 r. Niemniej w ocenie Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w dalszym ciągu projekt zawiera rozwiązania, które stoją w sprzeczności ze standardami demokratycznego państwa prawa, a także stanowią zagrożenie dla prawidłowego funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych oraz bezpieczeństwa ich członków, które zdecydowanie należałoby zmienić lub całkowicie wykreślić z przygotowywanej nowelizacji przepisów.

I. Brak możliwości przeciwdziałania przez spółdzielnię w sytuacji uzasadnionego podejrzenia wykorzystania dokumentów spółdzielni na szkodę jej członków i mieszkańców (*art. 1 pkt 5 projektu ustawy*).

W dalszym ciągu ustawodawca naraża członków spółdzielni na ryzyko, że dostęp do wszelkich dokumentów spółdzielni będzie w praktyce niczym nieograniczony, a dokumenty – zawierające także dane jej członków i mieszkańców – w niekontrolowany sposób znajdą się w powszechnym obiegu. Zakres dokumentów, do których dostęp mają mieć członkowie i mieszkańcy spółdzielni, będzie w praktyce niemal nieograniczony. Brak należytej kontroli w zakresie udostępniania dokumentów może skutkować tym, że spółdzielnie będą miały ograniczone prawo lub wręcz stracą możliwość przeciwdziałania w sytuacji próby wykorzystania udostępnionych dokumentów na szkodę spółdzielni, a w szczególności jej członków i mieszkańców. W tym stanie rzeczy wyłączenie jedynego bezpiecznika, jakim jest możliwość odmowy udostępnienia przez spółdzielnię dokumentów z pozostawieniem członkom możliwości sądowego ubiegania się o ich dostęp (przy nieuzasadnionej odmowie przez zarząd spółdzielni), 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 uwagę również Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Zakres dokumentów możliwych do udostępnienia zgodnie z intencją ustawodawcy przez spółdzielnię już teraz jest bardzo szeroki. Spółdzielnia musi więc mieć możliwość zachowania w poufności informacji wynikających z posiadanych przez siebie dokumentów, jeżeli istnieje uzasadnione ryzyko ich wykorzystania przeciwko spółdzielni i jej członkom lub mieszkańcom. Zgodnie z art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze obecnie *spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,*

może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi odmowy na piśmie. W przypadku odmowy doręczonej z wykorzystaniem usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego do ustalenia dnia doręczenia stosuje się przepis art. 42 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych. Jak widać przepis ten jest swoistym bezpiecznikiem, z którego może skorzystać zarówno spółdzielnia jak i jej członek, jeśli uzna, że spółdzielnia bezpodstawnie odmówiła mu wglądu do dokumentów. 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 ustawy Prawo spółdzielcze pozbawia spółdzielnię możliwości uwzględnienia okoliczności konkretnej sprawy, charakteru informacji znajdujących się w umowie oraz praw i wolności osoby fizycznej będącej jej stroną. W konsekwencji spółdzielnia może zostać ustawowo zobowiązana do udostępnienia dokumentu wraz z danymi choćby pośrednio 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.

Spółdzielnie mieszkaniowe, oprócz danych osobowych swoich członków i mieszkańców oraz dotyczących ich mieszkań, posiadają bogatą dokumentację zawierającą m.in. dokumentację techniczną budynków, informacje o stosowanych zabezpieczeniach i szereg innych danych istotnych dla prawidłowego funkcjonowania spółdzielni. Obiekty i budynki spółdzielni mieszkaniowych mają być zaliczane do infrastruktury służącej ochronie ludności cywilnej. Informacje dotyczące budynków, obiektów oraz infrastruktury spółdzielni znajdują się w dokumentach, które byłyby objęte obowiązkowym pełnym udostępnieniem w świetle zaproponowanej nowelizacji. Należy pamiętać, że spółdzielnie zamieszkuje blisko 12 mln osób w całym kraju. W dobie coraz większego ryzyka działań dywersyjnych czy aktów terrorystycznych na terenie Polski, mając na względzie szeroko rozumiany interes i bezpieczeństwo kraju oraz jego mieszkańców, ustawodawca nie może dopuścić w praktyce do niczym nieograniczonego dostępu do tych informacji. Spółdzielnia, w uzasadnionych przypadkach, bezwzględnie powinna posiadać prawo odmowy udostępnienia posiadanych przez siebie dokumentów, zaś członek spółdzielni czy osoba posiadająca prawo do lokalu w spółdzielni mieć dostęp do szybkiego zweryfikowania przed sądem zasadności odmowy udostępnienia jej dokumentów. To sąd jest najwłaściwszym 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 jakiejkolwiek formy ochrony spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców przed możliwością wykorzystania informacji posiadanych przez spółdzielnie na ich szkodę czy nawet przeciwko bezpieczeństwu Państwa.

Projektodawca z niezrozumiałych względów chce pozbawić spółdzielnie mieszkaniowe prawa do obrony swoich interesów. W uzasadnieniu do projektu ustawy posługuje się argumentacją o nieprawidłowościach występujących w spółdzielniach w zakresie odmawiania dostępu

członkom spółdzielni do informacji. Niemniej na żadnym etapie postępowania legislacyjnego, pomimo wielokrotnych próśb ze strony środowisk spółdzielczych, Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie było w stanie podać jakichkolwiek danych potwierdzających skalę problemu. W Polsce funkcjonuje blisko 3500 spółdzielni mieszkaniowych. Już tylko z samych doniesień medialnych można wysnuć wniosek, że problem dotyczy jednostkowych przypadków. Nie jest to jednak powód, aby całkowicie pozbawić spółdzielców narzędzi i prawa do obrony swoich interesów i własnego bezpieczeństwa, w przypadku próby wykorzystywania na ich szkodę posiadanych przez spółdzielnie informacji poufnych. Z niezrozumiałych względów Ministerstwo Rozwoju i Technologii pomija informację, którą udzielił przedstawiciel Rzecznika Praw Obywatelskich podczas cyklu spotkań w ramach organizowanego przez to Ministerstwo tzw. okrągłego stołu z udziałem różnych środowisk spółdzielczych, które odbyły się w 2023 r., wskazującą na systematyczny spadek skarg członków spółdzielni, które wpływają do RPO na działalność spółdzielni mieszkaniowych. Widać więc, że na gruncie istniejących przepisów prawa spółdzielcy oraz samorząd spółdzielczy potrafią skutecznie samodzielnie zwalczać i przeciwdziałać nieprawidłowościom, jeżeli takowe się zdarzają. Jeszcze raz należy podkreślić, że skala nieprawidłowości w spółdzielniach mieszkaniowych jest minimalna i nie wyróżnia się w porównaniu z innymi branżami i grupami podmiotów funkcjonujących w kraju, wobec których tak katagorycznych i niebezpiecznych zmian, mających wpływ na miliony mieszkańców naszego kraju, ustawodawca nie wprowadza.

Spółdzielnie mieszkaniowe niejednokrotnie spotykają się z próbami uzyskiwania przez konkurencję kopii dokumentów np. umów z wykonawcami inwestycji mieszkaniowych czy remontów, za pośrednictwem niektórych członków spółdzielni, działających wbrew interesowi jej pozostałych członków. Pozycja spółdzielni mieszkaniowych na rynku mieszkaniowym, poprzez możliwe wrogie działania konkurencji, zostanie jeszcze bardziej ograniczona, co zdecydowanie obniży konkurencyjność spółdzielni i dodatkowo wpłynie na wzrost cen oferowanych mieszkań czy świadczonych na ich rzecz usług. Spółdzielnie, ze względu na efekt skali, często mają możliwość wynegocjowania korzystniejszych dla swoich członków warunków umów np. na wykonawstwo, w zakresie 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.

Pozbawienie tylko spółdzielni mieszkaniowych, spośród wszystkich innych branż spółdzielczych, prawa odmowy udostępnienia dokumentów w przypadku możliwego działania na ich szkodę, jest ponadto zaprzeczeniem zasad równości wobec prawa. Inne podmioty prywatne działające na rynku mieszkaniowym z kolei w ogóle nie mają obowiązku udostępniania dokumentów. Spółdzielnie mieszkaniowe wobec konkurencji będą więc na znacznie gorszej pozycji prawnej i gospodarczej, co w konsekwencji doprowadzi do nierównego traktowania i naruszenia zasad uczciwej konkurencji. Spółdzielnie działające w innych obszarach czy spółki działające na rynku mieszkaniowym również posiadają liczne grupy członków czy udziałowców, a jednak ustawodawca nie uzasadnia w logiczny sposób, dlaczego tylko spółdzielnie mieszkaniowe mają zostać pozbawione prawa do ochrony informacji poufnych.

Żaden podmiot prawa prowadzący działalność gospodarczą w Polsce nie został pozbawiony możliwości obrony swoich interesów, tak jak spółdzielnie mieszkaniowe w przedmiotowym

projekcie nowelizacji ustawy. Każda organizacja ma prawo do tajemnicy handlowej i przedsiębiorstwa, co jest jedną z naczelných zasad swobody prowadzenia działalności gospodarczej w demokratycznym państwie prawa. Co więcej, taką ochronę na zasadzie art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej mają również przedsiębiorstwa publiczne, które są własnością wszystkich obywateli Państwa.

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 uczciwej konkurencji, tajemnicy przedsiębiorstwa czy ogólnie rozumianego interesu, spółdzielnia może czy też nie powinna ujawniać określonych danych.

II. Wykaz umów (art. 1 pkt 5 lit. d projektu ustawy).

Projekt wprowadza obowiązek prowadzenia i publikowania przez spółdzielnie mieszkaniowe wykazu umów, obejmującego: *numer umowy; datę i miejsce zawarcia umowy; okres obowiązywania umowy; określenie przedmiotu umowy; wartość przedmiotu umowy lub sposób jej ustalenia; status umowy i dzień zakończenia obowiązywania umowy; oznaczenie stron, z którymi zawarto umowę, poprzez: adnotację „osoba fizyczna” – w przypadku, gdy umowę zawarto z osobą fizyczną niebędącą członkiem spółdzielni, wskazanie nazwy oraz NIP – w przypadku, gdy umowę zawarto z podmiotem niebędącym osobą fizyczną i niebędącym członkiem spółdzielni, adnotację „członek spółdzielni” – w przypadku, gdy umowę zawarto z członkiem spółdzielni.* W wykazie będą musiały zostać zawarte wszystkie umowy, których wartość przekracza 1000 zł oraz aneksy do tych umów.

Jak widać prowadzenie wykazu umów będzie stanowiło bardzo duże obciążenie zwłaszcza dla średnich i dużych spółdzielni, które rocznie zawierają od kilkuset do kilku tysięcy umów gospodarczych czy wynikających z działalności statutowej, np. z członkami i mieszkańcami spółdzielni ustanawiającymi lub przekształcającymi prawa do lokali.

Projekt ustawy niestety w dalszym ciągu zawiera szkodliwe dla członków spółdzielni rozwiązania w zakresie udostępniania wykazu umów zawieranych przez spółdzielnie. 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 usm) 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 *zapozdawanie się z informacjami znajdującymi się w wykazie umów, w praktyce dotyczy spraw 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.

Dostrzegamy, 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. 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 zakresie działalności statutowej spółdzielni leży m.in. 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 przedmiotu i wartości tych umów (np. adres, wartość rynkowa lokali). Przyjęte w projekcie zasady anonimizacji są w naszej ocenie wciąż niewystarczające. Poprzez obowiązek publikowania różnych szczegółowych dotyczących umowy, a zwłaszcza jej przedmiotu, w sposób pośredni można będzie zidentyfikować tożsamość osób nabywających lub przekształcających prawa do lokali w spółdzielniach.

Już na gruncie obecnie obowiązujących przepisów członkowie spółdzielni mają bardzo szerokie uprawnienia w zakresie dostępu do umów i innych dokumentów, które są w posiadaniu spółdzielni. Zgodnie z art. 8¹ ust. 1 *członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.* Z kolei zgodnie z art. 8¹ ust. 3 *statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.* Ustawowe zobligowanie spółdzielni do prowadzenia i publikowania wykazu umów jest więc nadmiarowym i nic nie wnoszącym dla zwiększenia transparentności działalności spółdzielni lecz kosztownym obowiązkiem, który spółdzielnie będą musiały

wdrożyć poprzez zastosowanie odpowiednich, gwarantujących bezpieczeństwo przetwarzanych informacji, systemów informatycznych oraz zatrudnić dodatkowych pracowników zajmujących się bieżącą obsługą całego systemu. Koszty te poniosą członkowie i mieszkańcy spółdzielni, o czym pomysłodawcy zdają się zapominać. Spółdzielnia mieszkaniowa nie jest przedsiębiorstwem nastawionym na zysk, na jej majątek składają się wszyscy jej członkowie. Należy zwrócić uwagę, że spółdzielnie, zwłaszcza te średniej i dużej wielkości, każdego roku zawierają setki a nawet tysiące umów. Są to zarówno umowy o wykonawstwo prac remontowych czy umowy ustanawiające prawa do lokali, jak i umowy na sprzątanie, konserwacje, najem schowków, piwnic itp. Zgodnie z projektem ustawy każda ta umowa, każdy jej aneks – jeżeli jej wartość przekracza 1000 zł – będzie musiała zostać ujęta w wykazie. Na marginesie należy zaznaczyć, że ustawa nie wyjaśnia, jak należy interpretować tę graniczną wartość np. w przypadku umów o płatnościach cyklicznych, jak umowy najmu zawarte na czas nieokreślony.

Nowelizacja w tym zakresie stanowi również pogwałcenie zasad swobody prowadzenia działalności gospodarczej, a w szczególności prawa do zachowania tajemnicy handlowej czy przedsiębiorstwa. Zmiana zdecydowanie obniża atrakcyjność spółdzielni mieszkaniowych, jako partnera w zakresie różnego rodzaju przedsięwzięć i inicjatyw z innymi podmiotami prywatnymi. Obowiązek nieograniczonego publikowania na stronie internetowej wykazu umów jest zaprzeczeniem jakichkolwiek dobrych praktyk w zakresie funkcjonowania podmiotu prawa gospodarczego. Żaden inny podmiot prywatny nie jest obciążony tego rodzaju zobowiązaniem.

W szczególności obowiązek publikowania informacji o stronach umowy i wartości przedmiotu umowy stawia spółdzielnie w gorszej pozycji negocjacyjnej z potencjalnymi kontrahentami. Dlaczego takimi obwarowaniami nie zostali objęci np. deweloperzy, którzy działają w tej samej branży nieruchomości, co spółdzielnie mieszkaniowe. Po raz kolejny sektor spółdzielni mieszkaniowych jest traktowany gorzej w stosunku do innych podmiotów działających w tym samym sektorze gospodarki. Jest to nierówne i niesprawiedliwe traktowanie z punktu widzenia konstytucyjnych zasad równości wobec prawa. Przepis zdecydowanie stanowi nadmierną ingerencję Państwa w niezależne, samorządne i prywatne organizacje, jakimi są spółdzielnie mieszkaniowe.

Zasady dostępu do umów od dawna zostały określone w ustawach spółdzielczych. Nie znajduje więc żadnego uzasadnienia wprowadzenie dodatkowego i kosztownego obowiązku w postaci prowadzenia oraz publikowania wykazu umów na stronie internetowej i to z tak szerokim zakresem informacji. W dobie nasilonych w ostatnich latach ataków hackerskich ryzyko wycieku informacji poufnych a w szczególności danych osobowych jest obecnie bardzo wysokie. Kilka tygodni temu doszło do wycieku danych kilkunastu milionów pacjentów. Skoro nawet instytucje publiczne nie są w stanie zagwarantować pełnej ochrony danych zamieszczanych w sieci, to jak z wdrożeniem tak kosztownych i zaawansowanych zabezpieczeń mają poradzić sobie spółdzielnie zamieszkiwane przez blisko 12 mln osób.

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.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o finansach publicznych w Centralnym Rejestrze Umów Jednostek Sektora Finansów Publicznych nie są publikowane wszystkie umowy zawierane przez jednostki publiczne, lecz tylko te, które zostały zawarte w wyniku zamówień w trybie Prawa zamówień publicznych. Tym samym nawet w przypadku podmiotów publicznych wykaz nie obejmuje wszystkich umów, w przeciwieństwie do tego co proponują pomysłodawcy projektu w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych, których działalność i prawo do ochrony tajemnicy przedsiębiorstwa jest chroniona konstytucyjnie na równi z innymi podmiotami prawa.

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, dostarczanie mediów, wysokością wynagrodzeń umownych czy czynszów najmu, za to będą mieli w praktyce swobodny dostęp do takich informacji dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. Proponowane regulacje dot. wykazu umów naruszają zatem nie tylko przepisy dot. ochrony danych osobowych, ale także zasadę równości wobec prawa (art. 32 ust. 1 Konstytucji RP) oraz wolności działalności gospodarczej zawartą w art. 20 Konstytucji RP. Zdecydowanie wpłyną negatywnie na rynek mieszkaniowy, obniżając konkurencyjność spółdzielni w procesie budowy mieszkań, co doprowadzi do kolejnego wzrostu cen mieszkań czy zamawiania różnego rodzaju usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami.

Obowiązek nieograniczonego publikowania wykazu umów w tak szerokim zakresie stanowi zbyt daleko idącą regulację oraz nadmiarową ingerencję 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. Regulacja zdecydowanie stoi w sprzeczności z zasadami prawidłowego przetwarzania danych osobowych oraz zasadami demokratycznego państwa prawa.

Naruszenie zasad uczciwej konkurencji oraz konieczność precyzyjnego określenia celu udostępniania danych (dot. pkt. I i II).

Przepisy w zakresie praktycznie nieograniczonej jawności dokumentów oraz wykazu umów w zaproponowanym kształcie 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. Ujawnienie tajemnicy handlowej będzie w praktyce dotyczyło nie tylko samej spółdzielni, ale też jej kontrahentów. Nadto należy wskazać, że przedmiotowe umowy stanowią rezultat nakładów finansowych oraz organizacyjnych faktycznie 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.

W połączeniu z nieograniczonym dostępem do dokumentów konkurencja będzie miała dostęp do szerokiej wiedzy nt. działalności spółdzielni np. deweloperzy. Taką wiedzę będą mogły

wykorzystywać również firmy remontowe oferujące usługi na rzecz spółdzielni, co może sprzyjać zmom cenowym tych firm i oferowanie spółdzielniom mniej korzystnych warunków. Rozwiązania te mogą też wpłynąć niekorzystnie ceny najmu lokali użytkowych, gdzie spółdzielnie mogą spotkać się ze zjawiskiem równia cen w dół. W przypadku najmu lokali użytkowych można spodziewać się starań najemców o uzyskanie jak najniższych cen, ze szkodą dla członków i ich majątku.

W praktyce niczym nieograniczony dostęp do dokumentów połączony z bardzo szerokim zakresem informacji zawartym w wykazie umów zdecydowanie będzie sprzyjać szpiegostwu gospodarczemu czy wykorzystywaniu przez konkurencję wypracowanego przez spółdzielnię know-how. To także ryzyko wykorzystania ogromnych ilości danych dotyczących mieszkańców spółdzielni oraz budynków i infrastruktury także krytycznej znajdującej się w zasobach spółdzielni – zamieszkiwanych przez blisko 12 mln osób na terenie kraju.

Podzielamy również 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.

III. **Zdalne walne zgromadzenie (art. 1 pkt 7 lit h projektu ustawy).**

Organizacja walnego zgromadzenia zwłaszcza w spółdzielniach liczących od kilku do kilkudziesięciu tysięcy członków będzie organizacyjnie trudna do przeprowadzenia. Spółdzielnie będą musiały ponieść wysokie koszty wdrożenia i obsługi odpowiednich systemów informatycznych zapewniających transmisję wszystkim członkom spółdzielni. Prowadzenie zdalnych obrad, w których uczestniczyłoby tak wiele osób, uniemożliwia jakąkolwiek merytoryczną dyskusję o sprawach spółdzielni. Prowadzenie zebrań walnego zgromadzenia za pomocą transmisji internetowej, podczas którego omawiane są wewnątrz korporacyjne sprawy spółdzielni, może doprowadzić do wycieku danych osobowych oraz informacji poufnych. Spółdzielnia nie będzie miała kontroli nad tym, kto uczestniczy w transmisji.

W pierwszej kolejności należy przypomnieć, bo z punktu widzenia zdalnego walnego zgromadzenia jest to okoliczność istotna, że na początku roku weszła w życie ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (UD193) – tzw. „*mała nowelizacja ustawy*”. Nawiązując do uzasadnienia, które zostało sporządzone do tego projektu ustawy, należy zwrócić uwagę, że ustawodawca „*chcąc ograniczyć możliwość udzielania*

pełnomocnictw na rzecz osób niepowiązanych z członkiem spółdzielni (...)” wprowadził daleko idące zmiany w zakresie pełnomocnictw i możliwości głosowania na walnym zgromadzeniu przez pełnomocników. Przyjęte w „małej nowelizacji ustawy” zmiany, miały na celu nie tylko ograniczenie kręgu osób, które mogą być pełnomocnikami członka, ale również wprowadziły ograniczenia dotyczące czynności prawnych, których pełnomocnik, w imieniu członka, może dokonać. Uzasadnieniem dla powyższych zmian w ocenie ustawodawcy, były powtarzające się sytuacje, gdy pełnomocnictwa są uzyskiwane w wyniku błędu czy podstępu i są zbierane w celu przegłosowania konkretnych uchwał zgodnie z intencją określonych grup. Ustawodawca zatem, w tym przypadku, był świadomy problemów, jakie występowały w związku z pełnomocnictwami i ich udzielaniem osobom niezwiązanym ze spółdzielnią. W tym kontekście zawarcie w założeniach do kolejnej ustawy nowelizującej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawę Prawo spółdzielcze, propozycji umożliwienia członkom zdalnego głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad walnego zgromadzenia i to zarówno osobiście jak również przez pełnomocnika, jest całkowicie niezrozumiałe. Zdaje się ono nie tylko niweczyć założenia „małej nowelizacji ustawy” w zakresie pełnomocnictw, ale prowadzi jeszcze dalej, dając olbrzymie możliwości nadużyć w tej kwestii. Już dzisiaj można z całą pewnością stwierdzić, że wprowadzenie tego rozwiązania doprowadzi do kolejnych patologii. Nawet jeśli będzie ono uzależnione od woli członków i odpowiednich zapisów w statucie i tak stanie się podstawą do obchodzenia obostrzeń dotyczących udziału pełnomocnika w walnym zgromadzeniu. W przypadku przyjęcia rozwiązania, dającego możliwość głosowania zdalnego nad uchwałami objętymi porządkiem obrad walnego zgromadzenia, nie trudno wyobrazić sobie sytuacje, w których jedna osoba oddaje głos za kilku albo i kilkunastu członków spółdzielni i to w sposób zupełnie anonimowy, bo bezpośrednio ze swojego domu, miejsca pracy itp.

Ważnym w kontekście prawidłowego funkcjonowania spółdzielni, jej długofalowych planów, inwestycji i zamierzeń jest to, że spółdzielnie w przypadku wdrożenia omawianego rozwiązania, zostają pozbawione jakichkolwiek możliwości sprawdzenia tożsamości osoby, która faktycznie głosuje oraz umocowania tej osoby do dokonywania czynności w imieniu członka. Należy pamiętać, że dopuszczenie do udziału w głosowaniu nad uchwałami walnego zgromadzenia osoby nieuprawnionej, może skutkować unieważnieniem uchwały przez sąd. Przy głosowaniu zdalnym tego typu sytuacje mogą zdarzać się często i w najlepszym przypadku narażają spółdzielnie na wieloletnie procesy sądowe i okresy niepewności, a w najgorszym przypadku mogą doprowadzić do stwierdzenia nieważności uchwał walnego zgromadzenia w postępowaniu sądowym, co z kolei będzie wpływać na stabilność działania i pracy spółdzielni.

Należy zwrócić też uwagę, że głosowania zdalne będą sprzyjały podejmowaniu decyzji i głosowaniu nad uchwałami, bez posiadania nawet podstawowej wiedzy, którą członkowie czy pełnomocnicy mogą uzyskać, uczestnicząc w walnym zgromadzeniu, bezpośrednio wysłuchując sprawozdań i uzasadnień do poszczególnych uchwał. Możliwość zadania pytań na żywo, uzyskania wyjaśnienia problemu, częstokroć w słowach prostszych i bardziej dostępnych niż te, których używa się w oficjalnych dokumentach, jest nie do przecenienia. Takie bezpośrednie relacje są szczególnie istotne, w przypadku podejmowania uchwał, które dotyczą kluczowych dla funkcjonowania spółdzielni obszarów.

Kolejnym problemem, który bez wątpienia, należy wziąć pod uwagę, jest strona techniczna całego przedsięwzięcia oraz jej konsekwencje dla ważności uchwał podejmowanych przez walne zgromadzenie. Przez kwestie techniczne należy rozumieć wszystko, co wiąże się z oddawaniem głosu zdalnie – począwszy od prądu, Internetu, na sprzęcie i oprogramowaniu kończąc. Nie ulega wątpliwości, że prawidłowość funkcjonowania całego systemu, będzie wymagała od spółdzielni ogromu przygotowań i konieczności poniesienia olbrzymich kosztów. Kosztów które będą zmuszeni pokryć członkowie spółdzielni.

Konsekwencje jakichkolwiek nieprawidłowości w tym takich wynikających z awarii czy nieprawidłowego funkcjonowania systemu oddawania głosów, w całości będzie ponosiła spółdzielnia. Negatywne skutki będą dotyczyły spółdzielni również wtedy, gdy nie będzie ona winna jakimkolwiek zaniedbaniem w tym względzie, a brak możliwości skutecznego oddania głosu wystąpi z bardzo prozaicznych powodów – np. braku prądu czy dostępu do Internetu. Konsekwencje, podobnie jak w przypadku dopuszczenia do głosowania osoby nieuprawnionej, mogą być bardzo daleko idące – z unieważnieniem uchwał i koniecznością zwołania kolejnego walnego zgromadzenia i ponownego poniesienia jego kosztów włącznie.

Jeżeli nowelizacja zostanie przyjęta w niezmienionym kształcie, a spółdzielcy zdecydują o wprowadzeniu zmian do statutu, które pozwolą na uczestnictwo w walnym zgromadzeniu w sposób zdalny, to na zgromadzeniu będzie łączyć się kilkadziesiąt czy kilkaset osób i to z prawem zabrania głosu oraz głosowania. Problemy z połączeniem, wypowiedzią czy samym głosowaniem są więcej niż prawdopodobne – są wręcz pewne.

Istnieją też wątpliwości w zakresie zachowania wymogu tajności głosowania do rady nadzorczej i innych organów spółdzielni. W Polsce głosowania internetowe na taką skalę nie były praktykowane. Wdrażanie internetowego głosowania ustawodawca powinien zacząć najpierw od wyborów powszechnych, aby zbudować zaufanie społeczne do tej formy przeprowadzania wyborów.

Patrząc historycznie na kolejne zmiany ustaw spółdzielczych, można dojść do wniosku, że ustawodawca, nie wsłuchując się w głos spółdzielni, wielokrotnie wprowadzał rozwiązania, które miały uleczyć spółdzielczość mieszkaniową, a które przyniosły tylko zamieszanie, brak stabilności i z których później w taki, czy inny sposób się wycofywał. Co ważne, takie nierozważne zmiany przepisów, zawsze generują po stronie spółdzielni i jej członków ogromne koszty. „Mała nowelizacja ustawy” jest tutaj najlepszym przykładem, gdyż przez przyjęcie przepisów tej nowelizacji, ustawodawca próbuje wycofać się z wcześniejszych, nieprzemyślanych zmian ustawowych. Tak można ocenić sytuację, w której ustawodawca planuje wprowadzić możliwość zdalnego głosowania uchwał walnego zgromadzenia pomimo, że w uzasadnieniu do „małej nowelizacji ustawy” w zakresie w jakim dotyczy ona art. 15zzzr specustawy stwierdza, iż :

„(...)art. 15zzzr specustawy godzi w prawa członków do osobistego udziału w walnym zgromadzeniu i nie pozwala realizować przyznanych im ustawowo praw. Walne zgromadzenie, jako najwyższy organ spółdzielni, powinno odbywać się co roku, a prawo uczestniczenia w posiedzeniu przysługuje wszystkim członkom. Posiedzenie walnego zgromadzenia w formie stacjonarnej umożliwia dyskusję i głosowanie nad uchwałami. Walne zgromadzenie podejmuje uchwały m.in. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej, sprawozdania z działalności spółdzielni, podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub

sposobu pokrycia strat oraz udzielenia absolutorium członkom zarządu. Stosowanie do art. 15zzzr specustawy pozbawia spółdzielców swoistej formy kontroli nad działalnością spółdzielni oraz jej organów.”

W tym miejscu należy podkreślić brak dobrego rozeznania tematu przez ustawodawcę, który niejako na siłę próbuje stworzyć rozwiązania w swojej istocie sprzeczne z duchem spółdzielczości i dotychczasowymi doświadczeniami spółdzielni. Przedstawione założenia są całkowicie niepasujące i nieodpowiadające potrzebom i charakterowi spółdzielni mieszkaniowych. Można powiedzieć nawet, że proponowane przepisy stanowią zagrożenie dla ciągłości i prawidłowości pracy spółdzielni oraz jej stabilności.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że proponowane przez ustawodawcę zapisy są bardzo nieostre, co będzie rodzić dalsze problemy interpretacyjne, z którymi spółdzielnie będą musiały się mierzyć. Przykładowo ustawodawca nakazuje radzie nadzorczej stworzenie regulaminu (wbrew zapisom ustawy Prawo spółdzielcze), zakazując jednocześnie wprowadzania wymogów i ograniczeń, które „nie są niezbędne do identyfikacji członków lub zapewnienia bezpieczeństwa”. W praktyce oznacza to, że każde bezpieczne i skuteczne narzędzie weryfikacji (np. konieczność uwierzytelnienia Profilem Zaufanym, e-dowodem czy weryfikacją wideo) będzie mogło być łatwo zaskarżone przez niezadowolonych członków do sądu jako rozwiązanie które wprowadza zbędne ograniczenia w tym względzie. Spółdzielnie zostają postawione w sytuacji trudnej, w której słaba weryfikacja będzie grozić dopuszczeniem osób nieuprawnionych i nieważnością uchwał, a silna weryfikacja będzie grozić procesem o zbyt duże ograniczenia.

Mając powyższe na uwadze trzeba stwierdzić jednoznacznie, że założenia dotyczące zmiany ustawy i wprowadzenia możliwości zdalnego głosowania na walnym, nie są rozwiązaniem dobrym dla spółdzielni mieszkaniowych i to nawet w tej wersji która przewiduje, że to sami członkowie w statucie mają podjąć decyzję, czy zgadzają się na walne zgromadzenie w takiej formie. Nie można pozwolić na to, żeby spółdzielnie ponownie były przymusowymi uczestnikami, na których testowane będą rozwiązania, które nie zostały jeszcze zastosowane w innego rodzaju podmiotach na tak szeroką skalę. Spółdzielnie nie powinny być traktowane przedmiotowo, tak jak dotychczas to bywało, bo zmiany mają dotyczyć warunków ich funkcjonowania i ich codziennej pracy. Spółdzielnie nie zgadzają się na ponoszenie przez swoich członków kosztów związanych z kolejnymi nieprzemyślanymi zmianami i ewentualnych kolejnych kosztów, gdy ustawodawca uznając że ten „eksperyment” generuje tylko duże problemy i nie odpowiada na potrzeby członków, zrezygnuje z tego rozwiązania.

Skoro ustawodawca chce umożliwić udział w walnym zgromadzeniu także w trybie zdalnym, to należy bezwzględnie wprowadzić zapisy, które pozwolą na weryfikację członkostwa osób biorących udział w transmisji internetowej z zebrania, uniemożliwią udziału osób postronnych oraz wymuszą na spółdzielni zastosowanie rozwiązań technologicznych i organizacyjnych uniemożliwiających powiązanie oddanego głosu z tożsamością głosującego w przypadku głosowań tajnych. Bez tego rodzaju bezpieczników, istnieje ryzyko podważania podjętych przez walne zgromadzenie uchwał, a w szczególności tajności głosowań nad wyborem lub odwołaniem członków organów spółdzielni oraz w sytuacji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu i głosowania pozostałych uchwał przez osoby nieuprawnione.

W projektowanym art. 8³ ust. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych kompetencje do określania zasad udziału w walnym zgromadzeniu w trybie zdalnym zostały przyznane radzie nadzorczej w regulaminie. Zmiana ta stoi w sprzeczności z art. 5 § 1 pkt 6 i 7 w zw. z art. 35 § 2-4 ustawy Prawo spółdzielcze, z których jednoznacznie wynika, że zasady obradowania i podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie, w tym także wyboru członków organów, określa statut spółdzielni przyjmowany przez ten organ. W konsekwencji zasady zdalnego walnego zgromadzenia także powinien określać wyłącznie statut spółdzielni. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni, a co za tym idzie tylko ten organ jest naturalnie władny do określenia zasad swojego funkcjonowania. Nowelizacja proponuje zaś, że to organ niższego rzędu (rada nadzorcza) będzie ustalał zasady prowadzenia obrad w trybie zdalnym przez organ wyższego rzędu.

IV. Kadencyjność zarządu (art. 1 pkt 8 projektu ustawy).

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na niekonsekwencję pomysłodawców ustawy w zakresie kadencyjności zarządów w spółdzielni mieszkaniowej. Z jednej strony projekt nowelizacji wprowadza określoną długość kadencji zarządu spółdzielni, a z drugiej pozostawia w niezmiennym brzmieniu art. 49 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, z którego wynika, że członek zarządu może zostać bez podania przyczyny odwołany przez właściwy organ w każdym czasie. Nie można w tym zakresie wprowadzić żadnych odstępstw w przeciwnieństwie np. do spółek akcyjnych, w których zgodnie z art. 370 ust. 2 Kodeksu spółek handlowych statut spółki może zawierać inne postanowienia, w szczególności ograniczać prawo odwołania członka zarządu do ważnych powodów. W spółdzielniach takich ograniczeń nie ma, a co za tym idzie z punktu widzenia racjonalnego działania ustawodawcy, wprowadzanie kadencyjności w spółdzielniach mieszkaniowych jest nieuzasadnione i nieracjonalne.

Kadencja jest swoistą umową pomiędzy członkami zarządu a danym podmiotem, gdzie zarząd otrzymuje kredyt zaufania na określony czas, podczas którego będzie podejmował określone zadania. Odwołanie członka zarządu w trakcie kadencji jest co do zasady wyjątkowe np. w przypadku braku udzielenia absolutorium. W przypadku spółdzielni członek zarządu może zostać odwołany w każdym czasie przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie bez podania przyczyny. W takim systemie kadencyjność zarządu jest więc nieuzasadniona. W konsekwencji projekt doprowadzi do swego rodzaju kolizji dwóch systemów prawnych funkcjonowania zarządu, tj. przepisy o kadencyjności będą się przeplatać z przepisami normującymi zasady odwoływania członków zarządów bezkadencyjnych. Z punktu widzenia prawa jest to działanie nieracjonalne i nielogiczne.

Krytycznie należy ocenić pomysł (art. 8⁴ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), zgodnie z którym wygaśnięcie mandatu następców będzie automatycznie po upływie okresu kadencji. W wielu przypadkach właściwe organy, zwłaszcza walne zgromadzenie zwoływane co do zasady raz w roku, mogą nie zdążyć wybrać następców w skład zarządu. Co prawda będzie istniała możliwość oddelegowania członka rady nadzorczej do zarządu na określony czas. Po tym okresie spółdzielnia może jednak wciąż pozostawać bez organu zarządzającego, jeśli właściwy organ nie zdoła wybrać nowego zarządu. Mandat członka zarządu, którego kadencja się

skończyła, powinien więc wygasać dopiero z chwilą wyboru nowego członka zarządu. Dzięki temu nie zaistnieje ryzyko, że spółdzielnia pozostanie bez organu zarządzającego.

Należy również zwrócić uwagę na brak spójności nowych przepisów normujących sytuację w przypadku wygaszenia mandatów członków zarządu. Zgodnie z założeniami nowelizacji mandat członka zarządu ma wygasać wraz z końcem kadencji zarządu. Z jednej strony rada nadzorcza będzie mogła oddelegować swojego przedstawiciela do zarządu na okres trzech miesięcy, a ponowne oddelegowanie będzie możliwe tylko raz. Z drugiej zaś, jeżeli w terminie 45 dni od dnia upływu kadencji nie dokonano wyboru nowego zarządu, związek rewizyjny występuje do sądu rejestrowego o ustanowienie kuratora.

Ponadto po upływie kadencji zarządu, a zatem zgodnie z założeniami ustawodawcy już po wygaszeniu mandatów członków zarządu, zarząd będzie zobowiązany do zwołania w ciągu 45 dni walnego zgromadzenia (jeżeli zgodnie ze statutem organ ten jest właściwy do wyboru członków zarządu), który przeprowadzi wybór członków zarządu. Jest to sytuacja wewnętrznie sprzeczna. Z jednej strony mandaty członków zarządu wygasły wraz z upływem kadencji, a jednocześnie inny przepis nakazuje zarządowi – już po upływie kadencji – zwołanie wyborczego walnego zgromadzenia. Nie jest więc jasne na jakiej zasadzie organ nieistniejący ma podjąć decyzję o zwołaniu walnego zgromadzenia.

Skład rady nadzorczej a wygaszenie mandatu członka zarządu.

Krytycznie należy również ocenić rozwiązania zawarte w projektowanym art. 8⁴ ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odnośnie dostosowywania składu rady nadzorczej do wymogów ustawowych i powiązanego z tym terminem wygaszenia mandatu członka zarządu. Przepis jest skomplikowany, a także sprzeczny z zasadą przejrzystości działania oraz stoi w kontrze do procesów deregulacyjnych. W szczególności będzie niezrozumiały dla większości członków spółdzielni.

Przepis zbędny w przypadku, gdy zastosowana zostanie powszechnie znana w podmiotach prawa gospodarczego zasada wygaszenia mandatu członka zarządu po upływie kadencji zarządu z chwilą wyboru jego następcy. Właściwym i stosowanym w praktyce jest więc wygaszenie mandatu członka zarządu po upływie kadencji w momencie wyboru jego następcy.

Kurator.

Za absurdalną należy uznać propozycję wprowadzenia kuratora do spółdzielni w przypadku wygaszenia mandatu członka zarządu i braku powołania następcy. Kurator nie jest właściwym organem do prowadzenia spraw spółdzielni. Takie rozwiązanie doprowadzi do paraliżu w spółdzielniach mieszkaniowych i zakłóci ich rozwój. Stąd właściwym rozwiązaniem jest, aby mandat członka zarządu wygasiał dopiero z chwilą wyboru jego następcy. Takie rozwiązanie gwarantuje ciągłość organu zarządzającego i nie pozbawia spółdzielni właściwej reprezentacji.

Podsumowując, zaproponowane w nowelizacji zasady powoływania, odwoływania i wygaszenia mandatów członków zarządu są skomplikowane, wewnętrznie sprzeczne, nieracjonalne i nielogiczne. Przede wszystkim jednak będą niezrozumiałe dla samych członków spółdzielni, co może rodzić pole do nadużyć i nadinterpretacji przepisów.

V. Wygaśnięcie mandatu członka rady nadzorczej w wyniku upływu kadencji rady nadzorczej (art. 1 pkt 6 lit. b projektu ustawy).

Krytycznie należy również ocenić zmianę w art. 8³ ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgodnie, z którą wygaśnięcie mandatu członka rady nadzorczej w wyniku upływu kadencji nastąpi z dniem zakończenia pierwszego walnego zgromadzenia odbywającego się w roku, w którym upływa ta kadencja.

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z projektem ustawy wygaszenie mandatu członków rady nadzorczej będzie miało miejsce w przypadku każdego pierwszego zwołanego walnego zgromadzenia w roku wyborczym (w którym upływa kadencja rady). Dotyczyć to będzie także sytuacji zwołania „nadzwyczajnego” walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 8³ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na wniosek rady nadzorczej lub członków spółdzielni, w którego porządku obrad może w ogóle nie być przewidzianych wyborów do nowej rady nadzorczej. W ten sposób spółdzielcy będą niejako zmuszeni do przeprowadzenia wyborów podczas nadzwyczajnego walnego zgromadzenia, nawet jeśli cel tak zwołanego zebrania jest zupełnie inny.

W wyniku nadzwyczajnie zwołanego walnego zgromadzenia (np. w styczniu) spółdzielnia może pozostawać nawet przez kilka miesięcy bez organu nadzorczego, gdyż wybory do rady nadzorczej odbędą się dopiero podczas zwyczajnego walnego zgromadzenia, które jest zwoływane w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego (zazwyczaj w maju lub czerwcu), którego przedmiotem są roczne uchwały w zakresie sprawozdań finansowych, z działalności spółdzielni czy podziału nadwyżki bilansowej. Ustawodawca co prawda przewiduje w art. 8² ust. 6 i 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że jeśli rada nadzorcza jest niezdolna do podejmowania uchwał w przypadku wygaszenia mandatów członków rady, to zarząd spółdzielni w terminie 45 dni będzie zobligowany do zwołania wyborczego walnego zgromadzenia, tym niemniej procedura ta wydaje się być nadmiarowa i skomplikowana w takich podmiotach jak spółdzielnie mieszkaniowe. Wracając do ww. przykładu, może dojść do sytuacji, że w wyniku nadzwyczajnego zgromadzenia odbywającego się w styczniu, zwołanego w zupełnie innym celu niż wybory do rady nadzorczej, mandaty członków tej rady wygasną. Wyborcze walne zgromadzenie zostanie obligatoryjnie zwołane w okolicach lutego lub marca, po czym w maju lub czerwcu będzie odbywać się już trzecie tym razem zwyczajne walne zgromadzenie, którego przedmiotem będą uchwały o znaczeniu finansowym i gospodarczym. Tak często organizowane zebrania zapewne przyczynią się do zmniejszenia frekwencji. Wielość walnych zgromadzeń, które w praktyce może zafundować spółdzielcom ustawodawca, doprowadzi do spowszechnienia i dewaluacji najważniejszego organu w spółdzielniach mieszkaniowych, a w konsekwencji dalszego zmniejszenia zainteresowania sprawami spółdzielni i coraz niższą frekwencją na walnych zgromadzeniach. W ten sposób jeszcze mniejsza grupa członków spółdzielni będzie miała decydujący wpływ na jej sprawy, w tym w szczególności wybór członków organów. Dodatkowe zebrania będą powodować także dodatkowe koszty ich organizacji (wynajęcie sal, obsługa), które poniosą wszyscy członkowie spółdzielni.

W związku z powyższym należy wprowadzić poprawkę, że wygaśnięcie mandatu członka rady nadzorczej w wyniku upływu kadencji rady nadzorczej następuje najpóźniej z dniem zakończenia pierwszego zwyczajnego – a nie każdego walnego zgromadzenia odbywającego się

w roku, w którym upływa ta kadencja – lecz nie później niż w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego w roku, w którym upływa kadencja tej rady.

VI. Wniesienie wkładu mieszkaniowego (art. 1 pkt 10 projektu ustawy).

Projekt ustawy przewiduje, że osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu będzie zobowiązana do wniesienia wkładu mieszkaniowego pokrywającego części kosztów budowy tego lokalu. Należy przywrócić obecnie obowiązujące zasady, gdzie wkład mieszkaniowy odnosi się do części zadania inwestycyjnego. Koszt inwestycji obejmuje przecież nie tylko koszty budowy samego lokalu ale również koszty budowy części wspólnych budynku (klatki schodowe, schowki, garaże podziemne itp.). Proponowane w nowelizacji rozwiązanie spowoduje, że koszty budowy części wspólnych budynku pokryją pozostali członkowie spółdzielni. Zaproponowany w projekcie ustawy zapis powoduje, że spółdzielnia może mieć problem z rozliczeniem kosztów budowy części wspólnych w budynku z ustanowionymi spółdzielczymi lokatorskimi prawami do lokali.

VII. Utworzenie wspólnoty mieszkaniowej (art. 1 pkt 24 projektu ustawy).

Obecne zasady powodują, że wyłączona zostaje możliwość podjęcia swobodnej decyzji przez współwłaścicieli lokali czy chcą utworzyć wspólnotę mieszkaniową, czy też pozostać przy spółdzielni. Rozwiązanie zaproponowane w projekcie, tj. że nowa wspólnota może w ciągu 3 miesięcy od daty wyodrębnienia ostatniego lokalu, podjąć uchwałę o pozostaniu w spółdzielni jest krokiem w dobrym kierunku, jednak wciąż niewystarczające. Utworzenie wspólnoty wiąże się z określonymi obciążeniami związanymi wyodrębnieniem ze spółdzielni i rozliczeniem nakładów, które spółdzielnia przez lata poczyniła. Wiąże się także z określonymi czynnościami prawnymi w zakresie praw majątkowych nowoutworzonej wspólnoty oraz spółdzielni, z której jest wyodrębniana. Stąd też utworzenie wspólnoty w każdym przypadku powinno być poprzedzone oświadczeniem woli wyrażonym przez większość współwłaścicieli w formie uchwały. Nie powinien tutaj działać żaden automatyzm. Należy więc całkowicie przywrócić dobrowolność w zakresie tworzenia wspólnot. W związku z powyższym w art. 26 należy uchylić ust. 1 oraz ust. 4.

VIII. Obowiązkowe zrzeszanie spółdzielni mieszkaniowych w związkach rewizyjnych

Zasadnicze zastrzeżenia dla Krajowej Rady Spółdzielni budzi przewidziane w projekcie ustawy wprowadzenie obowiązku zrzeszania się spółdzielni mieszkaniowych w związkach rewizyjnych, których przedmiot działalności statutowej dotyczy spółdzielczości mieszkaniowej. Rozwiązanie to oznacza odejście od obowiązującej obecnie zasady dobrowolności zrzeszania się spółdzielni w związkach rewizyjnych. Zgodnie z art. 240 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze spółdzielnie mogą zakładać związki rewizyjne i przystępować do takich związków. Projekt zastępuje więc zasadę dobrowolnego przystąpienia do związku ustawowym przymusem członkostwa.

Należy również podkreślić, że członkostwo w związku rewizyjnym nie ogranicza się do technicznego powierzenia temu podmiotowi przeprowadzenia okresowej lustracji. Zgodnie

z art. 240 § 3 Prawa spółdzielczego zadania związku rewizyjnego obejmują także m.in. działalność doradczą, szkoleniową i wydawniczą, reprezentowanie interesów zrzeszonych spółdzielni wobec organów administracji publicznej oraz za granicą, jak również inicjowanie współpracy pomiędzy spółdzielniami. Przymusowe zrzeszenie powodowałoby zatem włączenie spółdzielni, niezależnie od woli jej członków, w strukturę organizacyjną wykonującą znacznie szersze funkcje niż samo prowadzenie lustracji.

W ocenie Krajowej Rady Spółdzielczej projektowane obligatoryjne zrzeszanie spółdzielni mieszkaniowych w związkach rewizyjnych stanowi zatem nadmierną ingerencję w wolność zrzeszania się i budzi z tego tytułu poważne zastrzeżenia.

Krajowa Rada Spółdzielczej postuluje w konsekwencji pozostawienie członkostwa spółdzielni mieszkaniowych w związkach rewizyjnych na zasadzie dobrowolności, przy jednoczesnym takim ukształtowaniu przepisów dotyczących lustracji, aby badanie spółdzielni mieszkaniowych było wykonywane przez podmioty i lustratorów posiadających odpowiednie kwalifikacje, wiedzę i doświadczenie w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej.

IX. Weryfikacja ustaleń lustracyjnych (art. 1 pkt 26 projektu ustawy).

Zgodnie z projektem (art. 27^{1c} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) 1/10 członków spółdzielni lub minimum 500 (w dużych spółdzielniach może więc to być jeszcze mniej niż 1/10) będzie mogła zwrócić się do Krajowej Rady Spółdzielczej o weryfikację ustaleń lustracyjnych, na koszt spółdzielni. Dochodzi wręcz do niedemokratycznej zasady, kiedy to zdecydowana mniejszość członków na koszt wszystkich członków spółdzielni może zażądać weryfikacji lustracji – nawet jeśli pozostałe co najmniej 90% członków akceptuje ustalenia zawarte w protokole z lustracji.

Rodzi się pytanie z jakich kosztów pokrywana będzie weryfikacja ustaleń lustracyjnych, jeżeli stawiane zarzuty nie zostaną potwierdzone. W takim przypadku koszty nieuzasadnionej weryfikacji lustracji powinni ponosić wnioskodawcy, a nie wszyscy jej członkowie.

Kompetencja w zakresie weryfikacji ustaleń lustracyjnych powinna należeć do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia lub rady nadzorczej. Są to organy ustawowe spółdzielni, które mają możliwość przeprowadzenia dyskusji nad ustaleniami lustracyjnymi i najszerzej reprezentują interesy członków danej spółdzielni.

X. Uprawnienia ministra ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do żądania przeprowadzania badania lustracyjnego (art. 1 pkt 26 projektu ustawy).

Za sprzeczne z zasadami demokratycznego państwa prawa należy uznać sytuację, gdy przeprowadzona na żądanie właściwego ministra lustracja nie potwierdzi podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię, a koszty jej przeprowadzenia zmuszona będzie ponieść spółdzielnia, czyli wszyscy jej członkowie. Takie rozwiązanie jest niesprawiedliwe i w przypadku braku potwierdzenia podejrzeń koszty postępowania powinien ponosić Skarb Państwa. Stanowiłoby to hamulec dla ministra przed zwracaniem się o przeprowadzenie

lustracji w przypadku, gdy przesłanki wszczęcia lustracji są nieprzekonujące. W przeciwnym razie minister może wielokrotnie zwracać się o wszczęcie lustracji, gdyż w każdym przypadku odbywa się to na koszt spółdzielni.

XI. Vacatio legis (art. 6 ust. 2 projektu ustawy).

Zaproponowany w projekcie ustawy 12-miesięczny okres wejścia w życie ustawy jest zbyt krótki. Sądy rejestrowe mogą nie zdążyć zarejestrować zmian w statutach spółdzielni mieszkaniowych, których w Polsce jest blisko 3500. Przykładowo, jeżeli walne zgromadzenie odbędzie się 11 miesięcy po wejściu w życie ustawy, to sąd będzie miał tylko już 1 miesiąc na zarejestrowanie zmian do statutu.

XII. Ponowne konsultacje publiczne

Krajowa Rada Spółdzielcza zwraca również uwagę, że już po zakończeniu konsultacji publicznych w projekcie ustawy nastąpiło wiele zmian merytorycznych istotnych dla funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, które powodują, że obecna wersja projektu ustawy w wielu miejscach zawiera zupełnie różne rozwiązania jak np. w zakresie wykazu umów, przetwarzania danych osobowych, kadencyjności zarządów czy wygaszenia mandatu członków rady nadzorczej.

Zgodnie z § 48 ust 1 Regulaminu pracy Rady Ministrów *organ wnioskujący może przedstawić zmieniony projekt dokumentu rządowego do konsultacji publicznych*. Natomiast zgodnie z § 67 ust. 4 Regulaminu pracy Rady Ministrów *Stały Komitet Rady Ministrów może również zobowiązać organ wnioskujący do przeprowadzenia procesu konsultacji publicznych nowego tekstu projektu ustawy*.

Zmiany wprowadzone do projektu ustawy już po przeprowadzeniu konsultacji publicznych na przełomie 2025 i 2026 r. w wielu miejscach znacząco różnią się od pierwotnej wersji projektu i będą miały istotny wpływ na funkcjonowanie spółdzielni oraz prawa wielu milionów spółdzielców, którzy powinni mieć możliwość wypowiedzenia się na ich temat.

W konsultacjach publicznych nt. pierwotnej wersji projektu udział wzięło około 200 podmiotów, którzy łącznie wnieśli 721 stron uwag. Jak widać na podstawie przedstawionych danych, zainteresowanie projektem ustawy ze strony środowisk spółdzielczych jest bardzo duże. Tym bardziej więc głos spółdzielców powinien szczególnie być wysłuchany a prace legislacyjne nad tak dużą reformą poddane szerokim konsultacjom.

W tym miejscu nadmienić należy, że większość zgłoszonych uwag posiada obszernie uzasadnienia, opatrzone merytoryczną argumentacją. Niestety udzielone odpowiedzi w ramach stanowiska Ministerstwa Rozwoju i Technologii w większości przypadków mają charakter bardzo lakoniczny i nie wyjaśniają zgłaszanych przez spółdzielców wątpliwości. To wskazuje na brak rzetelnego przeprowadzenia procesu konsultacji publicznych w tak ważnej dla wielu milionów mieszkańców naszego kraju sprawie.

Stąd też w ocenie Krajowej Rady Spółdzielczej w pełni uzasadnionym jest zobowiązanie Ministra Finansów i Gospodarki przez Stały Komitet Rady Ministrów do przeprowadzenia ponownych konsultacji publicznych projektu przedmiotowej ustawy.