



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-III.054.10.2026
Warszawa, 01 października 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 19669 Pana Posła Romana Fritza w sprawie wykorzystania ustawowych instrumentów kontroli działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry w Nakle nad Notecią w związku z jej zobowiązaniami wobec KPEC i czasowym wstrzymaniem dostaw ciepła oraz potrzeby ochrony mieszkańców przed skutkami utraty płynności finansowej przez spółdzielnie mieszkaniowe

Szanowny Panie Marszałku,

odnosząc się do poruszanych zagadnień w ww. interpelacji na wstępie należy zaznaczyć, że uprawnienia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych, określone w art. 93a ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze¹, dalej: u.p.s., **nie są uprawnieniami nadzorczym ani władczymi wobec spółdzielni, co oznacza brak możliwości nadzorowania bądź wpływania na działania podejmowane przez spółdzielnie mieszkaniowe.** Na powyższe zwrócił uwagę Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07) wskazując, iż „(...) uprawnienia nadzorcze oznaczają bowiem prawo do kontroli wraz z możliwością wiążącego wpływania na organy czy instytucje nadzorowane. Istotą nadzoru jest wyciąganie konsekwencji z zachowania jednostki podporządkowanej, które jest obserwowane z punktu widzenia określonego kryterium. Organ nadzorczy wyprowadza te konsekwencje, stosując środki nadzoru, którymi są możliwości władczego i jednostronnego oddziaływania na czynności podmiotu nadzorowanego. Tymczasem uprawnienia przyznane ministrowi w art. 93a prawa spółdzielczego nie mają charakteru władczego (...)”.

Zgodnie z ww. art. 93a u.p.s. Minister ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową, Minister występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni (art. 93a § 2 u.p.s.). Powyższe oznacza, iż podjęcie ewentualnych działań wobec spółdzielni w trybie art. 93a § 2 u.p.s., tj. lustracji z wniosku Ministra, jest poprzedzone stosownym postępowaniem, prowadzonym wobec danej spółdzielni mieszkaniowej, przy czym podstawą podjęcia ww. działań jest analiza całokształtu informacji uzyskanych w toku postępowania na podstawie art. 93a § 1 u.p.s.

¹ Dz. U. z 2026 r., poz. 521.

Wskazać należy, że w ostatnim okresie do ministerstwa nie wpłynęły skargi dotyczące nieprawidłowości w funkcjonowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry w Nakle nad Notecią, które mogłyby stanowić podstawę do podjęcia czynności w trybie art. 93a u.p.s. W konsekwencji Minister nie dysponuje informacjami ani dokumentami pozwalającymi na dokonanie oceny aktualnej sytuacji finansowej Spółdzielni.

Ponadto wskazuję, że **swoistą formą kontroli całokształtu działalności spółdzielni, w tym funkcjonowania jej organów, jest lustracja. Zgodnie z treścią art. 91 § 1 u.p.s., każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji – corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.** Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji. W spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków lustrację przeprowadza się corocznie (art. 91 § 1¹ u.p.s.).

Stosownie do art. 91 § 2¹ u.p.s. celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu;
- 2) zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków;
- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych;
- 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni;
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.

W doktrynie zauważa się, że lustracja jest postępowaniem wyjaśniającym, którego przedmiotem jest działalność spółdzielni. Kluczowym elementem lustracji jest kontrola działalności organów spółdzielni. Lustrację przeprowadza się w interesie członków spółdzielni. Wynika to z konstrukcji prawnej spółdzielni jako korporacji, tj. zrzeszenia osób łączących swoje działania dla osiągnięcia wspólnego celu².

Należy zwrócić uwagę, że zasadą jest, że lustracje, także zlecane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, stosownie do art. 91 § 3 u.p.s., przeprowadzają właściwe związki rewizyjne w spółdzielniach w nich zrzeszonych, bądź Krajowa Rada Spółdzielcza w przypadku spółdzielni niezrzeszonych.

Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa radzie i zarządowi spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je zarządowi i radzie. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych, a ponadto, zarząd obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

Wolą ustawodawcy było zatem, aby protokół z lustracji był udostępniany także członkom spółdzielni. Z dokumentu takiego spółdzielcy mogą dowiedzieć się o rzeczywistym stanie

² K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, wyd. 7, Warszawa 2024.

finansowym spółdzielni, przestrzeganiu prawa oraz wypełnianiu przez organy spółdzielni swoich obowiązków. Negatywna ocena wystawiona przez lustratorów może stanowić podstawę do nieudzielenia absolutorium członkom zarządu, a w konsekwencji ich odwołania.

Biorąc pod uwagę powyższe, informuję Pana Marszałka, iż podejmę działania w trybie art. 93a u.p.s. wobec Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry w Nakle nad Notecią. Ewentualne badanie lustracyjne pozwoli odnieść się do spraw podnoszonych przez Pana Pośta.

Odnosząc się do sprawy uprawnień członków spółdzielni mieszkaniowych wskazuję, że mogą oni realizować swoje uprawnienia kontrolne wobec organów spółdzielni poprzez możliwość zapoznania się ze stosownymi dokumentami. Zgodnie z art. 8¹ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych³, dalej u.s.m., 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. Wynikające z tego przepisu uprawnienia są pochodne od stosunku członkostwa, a ich zasadniczym celem jest zapewnienie transparentności działania spółdzielni. Istotnym warunkiem wykonywania realnej kontroli przez spółdzielców jest bowiem m.in. posiadanie pełnej informacji o gospodarowaniu majątkiem spółdzielni, w tym o wydatkowaniu środków z tego majątku⁴.

Przechodząc natomiast do kwestii rozwiązań prawnych mających na celu wzmocnienie uprawnień członków spółdzielni mieszkaniowych informuję Pana Marszałka, że w Ministerstwie opracowany został projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Projektowany akt prawny został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod nr UD 311⁵. Przygotowany pakiet kompleksowych rozwiązań poszerza uprawnienia osób zamieszkujących w zasobie spółdzielczym, w tym członków, co przyczyni się do zwiększenia transparentności działania oraz usprawnienia funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Planowane są także zmiany w zakresie zarządzania zasobem spółdzielczym, tak by z jednej strony zapewnić jego efektywność, a jednocześnie zagwarantować, by członkowie mogli kontrolować i dokonywać bieżącej oceny działalności zarządu. Ponadto zaproponowane zostały rozwiązania mające na celu zwiększenie rzetelności lustracji spółdzielni mieszkaniowych.

Wśród najważniejszych rozwiązań zawartych wymienić należy:

- przywrócenie członkostwa osobom posiadającym prawo do lokalu w budynkach na nieuregulowanym gruncie;
- zwiększenie uprawnień członków w zakresie dostępu do dokumentów spółdzielni, prawo do otrzymania dokumentów uzyskają również właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni;
- obowiązek prowadzenia wykazu umów zawieranych przez spółdzielnię;
- wprowadzenie kadencyjności zarządu;
- wprowadzenie możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy pomocy środków porozumiewania się na odległość;

³ Dz. U. z 2026 r. poz. 889.

⁴ K. Osajda, B. Lanckoroński (red.), *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2022.

⁵ Więcej informacji: <https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-spoldzielniach-mieszkaniowych-oraz-ustawy--prawo-spoldzielcze>.

- przywrócenie możliwości zastąpienia walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli;
- obowiązek zrzeszania się spółdzielni mieszkaniowych w związkach rewizyjnych, których działalność statutowa dotyczy spółdzielczości mieszkaniowej;
- wprowadzenie możliwości zwrócenia się do Krajowej Rady Spółdzielczej o weryfikację określonych ustaleń zawartych w lustracji.

Wyrażam przekonanie, że wypracowane zmiany spowodują większą przejrzystość w działalności spółdzielni mieszkaniowych i zostaną pozytywnie odebrane przez osoby zamieszkujące w zasobie spółdzielczym.

Jednocześnie informuję, że projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw⁶ 17 września 2026 r. został przyjęty przez Stały Komitet Rady Ministrów. Po przyjęciu przez Radę Ministrów projekt zostanie skierowany do parlamentu.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

⁶ UD311 nr z Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów.