



Rafał Komarewicz
Poseł na Sejm RP

Kraków, 30 maja 2026 roku

Szanowny Pan
dr hab. Marcin Wiącek
Rzecznik Praw Obywatelskich

Szanowny Panie Rzeczniku,

zwracam się do Pana jako Poseł na Sejm RP, wyrażając troskę o przejrzystość wydatkowania pieniędzy publicznych oraz prawo obywateli do pełnej informacji o wydatkowaniu ich środków. Niniejszym popieram wniosek złożony przez Fundację „Obywatel TBS” oraz Stowarzyszenie Partycypantów i Najemców Nasz Blok z dnia 5 lutego 2026 r., zarejestrowany w Biurze Rzecznika Praw Obywatelskich, o interwencję systemową oraz przystąpienie do wskazanych w nim postępowań sądowych.

Patrzę na sprawę towarzystw budownictwa społecznego z perspektywy nadzoru nad majątkiem publicznym i prawa lokatora do informacji. To jest sedno problemu. Towarzystwa te dysponują środkami publicznymi, korzystają z preferencyjnego finansowania i z wkładów partycypacyjnych mieszkańców, a mimo to funkcjonują tak, jakby były zwykłymi spółkami prawa handlowego. Tu nie chodzi tylko o to, ile wynosi czynsz. Chodzi o to, że płacący ten czynsz nie może sprawdzić, z czego on się składa.

Z dostępnych analiz i kontroli wyłania się obraz systemu, w którym lokator pozostaje stroną słabszą informacyjnie. Mieszkaniec często nie ma wglądu w to, jaka część jego opłaty pokrywa spłatę kredytu inwestycyjnego, jaka eksploatację, a jaka remonty. Koszty przedstawiane są zbiorczo, bez możliwości realnej weryfikacji. Spółki odmawiają ujawnienia szczegółowych kalkulacji, powołując się na tajemnicę handlową, mimo że ich działalność opiera się na środkach publicznych i na pieniądzach samych mieszkańców. W praktyce oznacza to, że jedna strona umowy zna wszystkie liczby, a druga ma uwierzyć na słowo.

Poważne zastrzeżenia budzi również sam sposób ustalania czynszu. Opiera się on w dużej mierze na wskaźniku wartości odtworzeniowej, powiązanym z rynkowymi cenami nieruchomości. Skutek jest taki, że gdy rosną ceny mieszkań na rynku prywatnym, automatycznie w górę idą również maksymalne stawki w towarzystwach, i to niezależnie od tego, czy rzeczywiste koszty utrzymania danego budynku faktycznie wzrosły. Ustawowy limit, który miał chronić lokatora jako górną granicę, w praktyce

bywa traktowany jak stawka domyślna, do której można dojść swobodnie. Tymczasem mieszkańiec nie dysponuje narzędziami kontroli, jakie przysługują choćby członkowi spółdzielni i nie jest w stanie zweryfikować, czy podwyżka ma jakiegokolwiek uzasadnienie w kosztach. Pojawiają się też sygnały, że część opłat wyodrębnia się poza czynsz główny, co dodatkowo zaciemnia rzeczywisty obraz kosztów i może służyć obchodzeniu ustawowych limitów. Mechanizm, który miał gwarantować umiarkowane, przewidywalne opłaty, stał się dla wielu rodzin źródłem stałej niepewności.

Trudności z dostępem do dokumentacji finansowej dotyczą nie tylko pojedynczych lokatorów. Sygnalizowane są przypadki, w których nawet organy samorządu terytorialnego napotykają opór przy próbie uzyskania pełnych danych od spółek, którymi formalnie współzarządzają. Jeżeli nawet właściciel publiczny nie jest w stanie wyegzekwować przejrzystości, to znaczy, że narzędzia nadzoru właścicielskiego w tym obszarze po prostu nie działają. To nie jest abstrakcyjny spór prawników. To realny ubytek kontroli nad majątkiem, który należy do nas wszystkich.

Brak jednolitych standardów sprawia, że w Polsce nie istnieje centralny podmiot odpowiedzialny za monitorowanie całego sektora, niezależnie od tego, czy mowa o towarzystwach gminnych, czy prywatnych. System działa w sposób rozproszony, bez wspólnych reguł raportowania i oceny zgodności działań spółek z ich ustawową misją. Skutkiem są rosnące od kilku lat różnice w orzecznictwie sądów na terenie kraju oraz pogłębiająca się niepewność po stronie mieszkańców, którzy przez lata traktowali tę formę zamieszkiwania jako stabilną i przewidywalną.

Mechanizm partycypacji, który w założeniu miał czynić mieszkańca współgospodarzem inwestycji, a nie wyłącznie najemcą, w praktyce stał się źródłem dodatkowej niepewności. Część osób, które poniosły realne koszty finansowe, nie posiada dziś jasno potwierdzonego statusu, a odzyskanie wpłaconych środków bywa utrudnione. Człowiek, który zainwestował w dach nad głową swój kapitał, ma prawo oczekiwać, że jego pozycja prawna będzie czytelna i chroniona, a nie pozostawiona uznaniu zarządu spółki.

W mojej ocenie opisane nieprawidłowości mają charakter systemowy i ich rozwiązanie wymaga spojrzenia wykraczającego poza pojedyncze postępowania. Kluczowe są dla mnie trzy obszary:

- jawność kalkulacji czynszu wraz z czytelnym sposobem jego ustalania i pełen dostęp lokatora do informacji o tym, na co przeznaczane są jego opłaty,
- skuteczny nadzór właścicielski oraz instytucjonalny nad spółkami gospodarującymi majątkiem publicznym,
- ustawowe umocowanie organów reprezentujących mieszkańców, tak aby ich rola nie zależała wyłącznie od dobrej woli zarządów.

Mając powyższe na uwadze, zwracam się do Pana Rzecznika o rozważenie podjęcia działań w zakresie wskazanym we wniosku Fundacji „Obywatel TBS” oraz Stowarzyszenia Partycypantów i Najemców Nasz Blok, a w szczególności o:

- ocenę zgodności obecnego modelu funkcjonowania spółek TBS z zasadami państwa prawa, w szczególności w zakresie prawa obywatela do informacji oraz zaufania do instytucji publicznych,
- rozważenie skierowania wystąpień generalnych do właściwych organów państwa,
- podjęcie działań zmierzających do wyeliminowania zidentyfikowanych nieprawidłowości o charakterze systemowym.

Traktuję dostęp do stabilnych i przejrzystych warunków mieszkaniowych jako jeden z fundamentów normalnego, przewidywalnego życia tysięcy polskich rodzin. Tam, gdzie w grę wchodzi środki publiczne, jawność nie jest przywilejem, lecz obowiązkiem.

Wierzę, że interwencja Pana Rzecznika może być realnym krokiem w stronę przywrócenia równowagi między interesem spółek a prawami ludzi, którzy w tych mieszkaniach po prostu żyją.

Z wyrazami szacunku,



Rafał Komarewicz
Posel na Sejm RP