

# USTAWA

z dnia ..... 2024 r.

## o regulacji stanów prawnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych

### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

**Art. 1.** 1. Ustawa określa zasady regulacji stanów prawnych działki gruntu lub działek gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, związków spółdzielczych lub innych osób prawnych, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były posiadaczami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, jeżeli do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, regulacja stanów prawnych nie została zakończona na zasadach określonych w art. 204 ustawy z dnia z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 i 1113).

2. Ilekroć w niniejszej ustawie jest mowa o spółdzielni mieszkaniowej, należy przez to rozumieć także związek spółdzielczy oraz inną osobę prawną, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były posiadaczami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy.

3. Przepisy niniejszej ustawy stosuje się także do spółdzielni mieszkaniowych będących w dniu 5 grudnia 1990 r. posiadaczami gruntów, których własność lub udział we własności zostały nabyte przez Skarb Państwa lub gminę po tym dniu.

**Art. 2.** W przypadku zbiegu roszczeń do działki gruntu lub działek gruntu spółdzielni mieszkaniowej z roszczeniami byłych właścicieli lub ich następców prawnych ustawa przyznaje prawo pierwszeństwa spółdzielni mieszkaniowej w przeniesieniu prawa własności do działki gruntu lub działek gruntu albo prawo pierwszeństwa oddania działki gruntu lub działek gruntu w użytkowanie wieczyste.

**Art. 3.** Ilekroć w ustawie mowa o wybudowaniu budynku, budowli i urządzeń budowlanych przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego należy przez to rozumieć taką budowę wskazanych obiektów, która była realizowana bezpośrednio przez spółdzielnię mieszkaniową, jej poprzednika prawnego lub przez inwestora zastępczego oraz finansowana:

- 1) ze środków własnych spółdzielni lub członków spółdzielni,
- 2) z kredytu bankowego, w tym umorzonego,
- 3) z dotacji budżetowej,

- 4) ze środków organów administracji i zakładów pracy przekazywanych na wybudowanie mieszkań spółdzielczych na podstawie umów zawartych ze spółdzielniami mieszkaniowymi, lub
- 5) ze środków innych organów administracji i przedsiębiorstw przekazywanych, w szczególności w celu uzbrojenia terenu i doprowadzenia urządzeń i sieci centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

**Art. 4.** W sprawach nieuregulowanych w niniejszej ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

## **Rozdział 2**

### **Zasady regulacji stanu prawnego działki gruntu lub działek gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy**

**Art. 5.** 1. Spółdzielnia mieszkaniowej, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa własności lub o zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu lub działek gruntu, z których korzysta na cele statutowe, związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych.

2. Spółdzielnia mieszkaniowej przysługuje prawo pierwszeństwa przeniesienia prawa własności do działki gruntu lub działek gruntu albo pierwszeństwo oddania działki gruntu lub działek gruntu w użytkowanie wieczyste, w przypadku zbiegu roszczeń spółdzielni mieszkaniowej, z roszczeniami byłych właścicieli lub ich następców prawnych do działki gruntu lub jej części albo działek gruntu lub ich części. Przepisu art. 34 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów prawa miejscowego przewidujących niemożność zbycia nieruchomości w przypadku toczącego się postępowania dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub gminę nie stosuje się. Postępowania w sprawie roszczeń byłych właścicieli, o których mowa powyżej, ulegają zawieszeniu do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia roszczeń spółdzielni, o których mowa w niniejszej ustawie.

**Art. 6.** 1. Spółdzielnia mieszkaniowa może żądać, aby każdy kolejny właściciel działki gruntu lub działek gruntu przeniósł na spółdzielnię mieszkaniową ich własność za wynagrodzeniem, jeżeli:

1) działka gruntu lub działki gruntu zostały przyznane spółdzielni mieszkaniowej, bądź są w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przed dniem 5 grudnia 1990 r.,

2) w dniu 31 grudnia 2022 r. spółdzielnia mieszkaniowa była posiadaczem działki gruntu lub działek gruntu stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, związku jednostek samorządu terytorialnego albo państwowej osoby prawnej oraz

3) korzysta z działki gruntu lub działek gruntu na cele statutowe, związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych, przez co rozumie się w szczególności, że na działce gruntu lub działkach gruntu znajdują się: budynek lub budynki mieszkalne, budynek lub budynki administracji spółdzielni mieszkaniowej, garaż lub garaże, tereny zielone, tereny sportu i rekreacji, place zabaw, parkingi, ciągi pieszo-jezdne, tereny przeznaczone na składowanie odpadów stałych.

2. Wynagrodzenie z tytułu przeniesienia prawa własności do działki gruntu lub działek gruntu ustala się w wysokości równej wartości rynkowej tej działki gruntu lub tych działek, przy czym nie uwzględnia się wartości budynków, budowli i urządzeń budowlanych, o ile zostały wybudowane lub nabyte przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego ze środków, o których mowa w art. 3 pkt 1, 2 i 3. Jeżeli właścicielem działki gruntu lub działek gruntu jest Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić spółdzielni mieszkaniowej bonifikaty na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami.

3. Jeżeli właścicielem działki gruntu lub działek gruntu jest Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego, zamiast przeniesienia prawa własności na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, spełniającej warunki wskazane w ust. 1 pkt 1 – 3, działka gruntu lub działki gruntu na wniosek spółdzielni mieszkaniowej zostają jej oddane w użytkowanie wieczyste w drodze decyzji administracyjnej właściwego organu. Decyzja, o której mowa w zdaniu pierwszym, stanowi podstawę do dokonania wpisów prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, a nabycie własności budynków, budowli i urządzeń budowlanych wybudowanych lub nabytych przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego ze środków własnych następuje nieodpłatnie.

4. Oddanie działki gruntu lub działek gruntu w użytkowanie wieczyste, o którym mowa w ust. 3, powinno nastąpić niezwłocznie.

5. Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki nie mogą uzależniać oddania spółdzielni mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste działki gruntu lub działek gruntu, z których spółdzielnia mieszkaniowa korzysta na cele statutowe, od zobowiązania spełnienia warunku lub świadczenia, które nie wynikają z niniejszej ustawy.

6. Jeżeli w okresie 1 roku od dnia złożenia wniosku spółdzielni mieszkaniowej, o którym mowa w ust. 3, nie doszło do wydania ostatecznej decyzji administracyjnej o oddaniu spółdzielni mieszkaniowej gruntu w użytkowanie wieczyste oraz przeniesieniu własności budynków bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, oddanie gruntu, spółdzielni mieszkaniowej na warunkach określonych w ustawie, następuje na podstawie decyzji administracyjnej ministra właściwego do spraw budownictwa w zakresie dotyczącym nieruchomości Skarbu Państwa albo decyzji administracyjnej ministra właściwego do spraw administracji publicznej w zakresie nieruchomości samorządu terytorialnego. Decyzja administracyjna stanowi podstawę ujawnienia prawa użytkowania wieczystego spółdzielni mieszkaniowej do działki gruntu lub działek gruntu w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego.

7. Postępowanie o którym mowa w ust. 6, wszczyna się na wniosek spółdzielni mieszkaniowej. Z chwilą wszczęcia postępowania, o którym mowa w zdaniu pierwszym, z mocy prawa zawiesza się postępowanie, o którym mowa w ust. 3, a właściwy organ prowadzący to postępowanie niezwłocznie przekazuje akta sprawy właściwemu ministrowi, o którym mowa w ust. 6. W przypadku wydania ostatecznej decyzji administracyjnej ministra właściwego do spraw budownictwa w zakresie dotyczącym nieruchomości Skarbu Państwa albo decyzji administracyjnej ministra właściwego do spraw administracji publicznej w zakresie nieruchomości samorządu terytorialnego postępowanie, o którym mowa w ust. 3, umarza się.

**Art. 7.** W przypadku wydzielenia części nieruchomości na potrzeby realizacji roszczenia spółdzielni mieszkaniowych, o których mowa w niniejszej ustawie, nie wydaje się decyzji, o której mowa w art. 96 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ostateczna decyzja o przeniesieniu prawa własności lub ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu zatwierdza podział.

**Art. 8.** 1. Podstawę do uznania środków poniesionych na wybudowanie budynków przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego za środki własne spółdzielni

mieszkaniowej stanowią dokumenty, które zgodnie z obowiązującymi przepisami świadczą o źródłach pochodzenia środków finansowych, a w szczególności:

- 1) uchwały właściwych organów o przeznaczeniu środków na inwestycje;
- 2) sprawozdania z finansowania inwestycji;
- 3) decyzje o przekazaniu środków finansowych na inwestycje;
- 4) umowy o partycypacji w kosztach inwestycji;
- 5) orzeczenia i protokoły z badania bilansów.

2. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje dokumentami stanowiącymi podstawę do uznania środków za jej własne, podstawę taką mogą stanowić oświadczenia zarządu i głównego księgowego spółdzielni mieszkaniowej o braku dokumentów, o których mowa w ust. 1, oraz o źródłach pochodzenia środków finansowych. W oświadczeniach powinny być wymienione rodzaje środków finansowych użytych na wybudowanie lub nabycie budynków, innych urządzeń i lokali, a także okresy, w których środki te były wydatkowane. Do oświadczeń stosuje się art. 75 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572).

3. Dokumenty stanowiące podstawę do uznania środków poniesionych na wybudowanie budynków przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego za środki własne spółdzielni mieszkaniowej, dotychczasowego prawa zarządu, wskazuje się w uzasadnieniu decyzji, o której mowa w art. 6 ust. 3 lub ust. 6.

**Art. 9.** Na wniosek zarządu spółdzielni mieszkaniowej może być dokonany podział nieruchomości, na której znajduje się działka gruntu lub działki gruntu, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej. Do wniosku nie stosuje się przepisu art. 22 ust. 3 pkt 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). Postępowanie w sprawie podziału nieruchomości prowadzi się na koszt spółdzielni mieszkaniowej.

**Art. 10.** W postępowaniach prowadzonych na podstawie art. 6 ust. 1 lub 3 i ust. 6 stroną postępowania nie jest osoba, której przysługuje roszczenie byłych właścicieli do działki gruntu lub jej części albo działek gruntu lub ich części.

**Art. 11.** Do wyodrębnienia na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku posadowionym na działce gruntu lub działkach gruntu, których własność została przeniesiona albo do których zostało ustanowione użytkowanie wieczyste na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, o której mowa w art. 6, stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.

U. z 2024 r. poz. 558) o wyodrębnianiu lokali mieszkalnych lub ustanawianiu spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych.

**Art. 12.** 1. Z chwilą wszczęcia postępowania, o którym mowa w art. 6 ust. 3, postępowania administracyjne lub sądowe w sprawie opłat za korzystanie, w tym bezumowne, władanie lub użytkowanie gruntu zawiesza się do czasu ostatecznego zakończenia postępowania, o którym mowa w art. 6 ust. 3.

2. W przypadku uregulowania stanu prawnego działki gruntu lub działek gruntu, zgodnie z trybem określonym w art. 6 ust. 3, postępowania administracyjne lub sądowe w sprawie opłat za korzystanie, w tym bezumowne, władanie lub użytkowanie gruntu umarza się z dniem ujawnienia w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego spółdzielni mieszkaniowej do działki gruntu lub działek gruntu.

### **Rozdział 3**

#### **Przepis zmieniający, przejściowy i końcowy**

**Art. 13.** W ustawie z dnia z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) wprowadza się następujące zmiany:

1. w art. 95 po pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu: „9) regulacji stanów prawnych na podstawie ustawy z dnia ..... o regulacji stanów prawnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych (Dz.U. poz. ....).”;

2. w art. 109 w ust. 1 po pkt 4b, kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4c w brzmieniu: „4c) nieruchomości nabytych na podstawie ustawy z dnia ..... o regulacji stanów prawnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.”

3. w art. 214a w ust. 1 po pkt 12 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 13 w brzmieniu: „13) zajmowanie lokalu przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu albo ekspektatywa ustanowienia któregokolwiek z tych praw.”.

**Art. 14.** 1. Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, których przedmiotem jest przeniesienie na rzecz spółdzielni mieszkaniowej prawa własności lub zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu lub działek

gruntu albo zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesienie lub ustanowienie na rzecz spółdzielni mieszkaniowej wskazanych praw, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. W sprawach, o których mowa w ust. 1, na wniosek zarządu spółdzielni mieszkaniowej, złożony w terminie trzech miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy tej ustawy. Czynności podjęte w postępowaniach, o których mowa w ust. 1 wszczętych i niezakończonych w dniu wejścia w życie ustawy, pozostają w mocy.

3. W przypadku wyboru przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej stosowania przepisów niniejszej ustawy, spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek dokonać zmiany powództw w postępowaniach sądowych dotyczących spraw wskazanych w ust. 1.

**Art. 15.** Ustawa wchodzi w życie z dniem .....