



# KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

## NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16  
e-mail: krs@krs.com.pl, <http://www.krs.com.pl>  
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, dnia 13.12.2024 r.

SIB/83/2024/MM

**Szanowny Pan**  
**Donald TUSK**  
**Prezes Rady Ministrów**

*Szanowny Panie Premierze,*

W związku z wykreślaniem z ewidencji gruntów i budynków (EGIB) spółdzielni mieszkaniowych jako władających gruntami, których stan prawny dotychczas nie został uregulowany, Krajowa Rada Spółdzielcza zwraca się do Pana Premiera w następującej sprawie.

Powyższa sytuacja dotyczy m.in. Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju” w Warszawie, która została wykreślona z ewidencji gruntów i budynków z pozycji władającego 39 działkami. Na działkach tych w okresie PRL zbudowane zostały trzy osiedla, mające łącznie 60 budynków zamieszkałych przez 4 tys. mieszkańców. Budownictwo wielorodzinne odbywało się w tamtym okresie historii Polski wyłącznie na gruntach należących do Skarbu Państwa – państwo przejęło na własność większość gruntów na terenie miast. Spółdzielnia, jako inwestor, zawierała umowę powierniczą z inwestorem zastępczym, który prowadził inwestycję na jej rzecz. Spółdzielnia natomiast, jako inwestor bezpośredni, finansowała budowę, poprzez zaciągnięty kredyt w Narodowym Banku Polskim. Wprowadzone zostało w 1961 r. prawo użytkowania wieczystego, co oznaczało, że grunty pod budynkami spółdzielni pozostawały własnością państwa, a spółdzielnie występowały do właściwych organów administracyjnych o wydanie decyzji ustanowieniu na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego do tych gruntów.

Od 1990 roku, w wyniku zmian ustrojowych, grunty Skarbu Państwa zabudowane budynkami spółdzielczymi zostały przekazane nowoutworzonym jednostkom samorządu terytorialnego tj. gminom.

Problem nieuregulowanych gruntów dotyka wiele spółdzielni w Polsce. Z szacunkowych danych wynika, że dotyczy on **ok. 1 miliona osób w Polsce** mieszkających w budynkach stojących na spornych gruntach. W samej Warszawie problem dotyczy **ok. 300 tys. osób i ok. 400 ha gruntów**. Rozmowy dotyczące uregulowania gruntów toczą się od 30

lat. Obecnie jednym z forum, na którym toczą się prace nad rozwiązaniem w/w problemu jest Parlamentarny Zespół ds. Spółdzielni Mieszkaniowych.

**Głównymi przeszkodami w regulacji stanu prawnego gruntów podnoszonymi przez władze miast są roszczenia byłych właścicieli lub spadkobierców, w tym roszczenia wynikające z tzw. „dekretu Bieruta”, a także kwestie związane z określeniem terenów niezbędnych do prawidłowego korzystania z budynków spółdzielni.**

Spółdzielnie informują, że samorządy nie ustanawiają prawa użytkowania wieczystego, także w przypadku braku roszczeń byłych właścicieli. Są także inne problemy w tym zakresie np. ustalenie „obszaru niezbędnego do prawidłowego korzystania z gruntu” – zapis zawarty w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Problemy z brakiem uregulowania w/w gruntów, **rodzą negatywne konsekwencje dla setek tysięcy mieszkańców spółdzielni w całej Polsce.** Dotyczy to m.in. takich miast jak Białystok, Katowice, Łódź, Poznań, a przede wszystkim Warszawa. Pomimo niewywiązywania się przez gminy ze swojego prawnego obowiązku uregulowania stanu prawnego gruntów na rzecz spółdzielni, mieszkańcy z tych terenów niejednokrotnie są obciążani wysokimi opłatami za bezumowne korzystanie z gruntów. Jest to wysoce niesprawiedliwe.

Spółdzielcy obawiają się również utraty praw do wybudowanej przez spółdzielnie mieszkaniowe z środków wniesionych przez członków spółdzielni m.in. parkingów, placów zabaw, dróg wewnętrznych, terenów rekreacyjno-sportowych oraz urządzonych terenów zieleni.

W nawiązaniu do powyższego pragniemy poinformować Pana Premiera, że **KRS w ostatnich latach podjęła kilkakrotnie próbę rozwiązania problemu nieuregulowanych gruntów** tj. w 2021 roku, w tym także poprzez podjęcie **Uchwały nr 32/2021 Zgromadzenia Ogólnego KRS z dnia 8 grudnia 2021 r. wraz z projektem ustawy o zmianie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności**, przekazując stanowisko wraz z w/w uchwałą ZO KRS i projektem zmiany ustawy **stosownym Władzom Centralnym.**

Potrzebę rozwiązania problemu nieuregulowanych gruntów KRS ponowiła w dniu 4 października 2023 roku, **kierując stanowisko KRS do Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy oraz Przewodniczącej Rady m. st. Warszawy wraz z Uchwałą nr 24/2023 Zgromadzenia Ogólnego KRS w sprawie niezwłocznego podjęcia działań mających na celu ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie.**

Mimo kilku prób przyjęcia zmian legislacyjnych w tym zakresie, problem w dalszym ciągu nie został rozwiązany. Istnieje pilna potrzeba przyjęcia rozwiązań, aby uregulować prawnie

w/w grunty, które w sposób efektywny i uczciwy pozwolą ustanowić tytuł prawny przedmiotowych gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. Jest to również bardzo potrzebne mieszkańcom osiedli zlokalizowanych na tych gruntach.

Mając na uwadze powyższe, zwracam się do Pana Premiera z prośbą o podjęcie skutecznych działań na rzecz rozwiązania tego problemu. Kwestia ta wywołuje bowiem nadal negatywny odbiór społeczny.

*Z wyrazami szacunku*

PREZES ZARZĄDU  
Krajowej Rady Spółdzielczej  
  
dr inż. Mieczysław Grodzki