



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 25 lutego 2025 r.

SP/40/2025/MW

Pan Tomasz Lewandowski
Podsekretarz stanu
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

Szanowny Panie Ministrze,

w nawiązaniu do posiedzenia Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, które odbyło się w dniu 21 lutego 2025 r., podczas którego udzielił Pan informacji o pracach Ministerstwa Rozwoju i Technologii nad odpowiednimi rozwiązaniami prawnymi w zakresie regulacji stanu prawnego gruntów pod budynkami spółdzielczymi, przedstawiamy projekt *ustawy o regulacji stanów prawnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych* wraz z uzasadnieniem. Projekt ten został przygotowany przy udziale spółdzielni mieszkaniowych i uzyskał akceptację środowiska spółdzielczego. Projekt wspomnianej ustawy w ubiegłym roku został przekazany Senatorowi Waldemarowi Witkowskiemu – Przewodniczącemu Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości, Posłowi Kamilowi Wnukowi – Przewodniczącemu Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej oraz p. Krzysztofowi Paszykowi – Ministrowi Rozwoju i Technologii. Projekt ten jest też odpowiedzią na przedstawiony w ubiegłej kadencji Sejmu projekt Ministerstwa Rozwoju i Technologii *ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe*, zawierający wiele wadliwych i nieskutecznych rozwiązań prawnych, które w rzeczywistości nie przybliżyły spółdzielców do ustanowienia tytułu prawnego do nieruchomości znajdujących się w ich posiadaniu. Z tych powodów ówczesny projekt Ministerstwa został jednogłośnie skrytykowany przez środowisko spółdzielcze.

Załącznik:

Projekt ustawy o regulacji stanów prawnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych wraz z uzasadnieniem.

Łączymy wyrazy szacunku

Prezes Zarządu
Krajowej Rady Spółdzielczej

Mieczysław Grodzki

Przewodniczący
Zgromadzenia Ogólnego
Krajowej Rady Spółdzielczej

Andrzej Półrolniczak

USTAWA

z dnia 2025 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 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.).

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 2024 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 t.j.).

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 t.j.). 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 t.j.) 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 2024 r. poz. 1145 t.j.) 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

UZASADNIENIE

1. Potrzeba i cel projektowanej ustawy

Celem ustawy jest wprowadzenie efektywnych i uczciwych rozwiązań dotyczących nowych rozwiązań w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych i innych podmiotów prawa spółdzielczego.

Zgodnie z brzmieniem art. 75 ust. 1 Konstytucji RP Obywatele mają prawo być beneficjentami polityki państwa, w ramach której władze publiczne powinny popierać oraz stwarzać warunki zmierzające do uzyskania własnego mieszkania, w celu zapewnienia każdemu odpowiednich warunków bytowych.

Należy zwrócić uwagę, że na majątek Skarbu Państwa oraz na majątek komunalny III Rzeczypospolitej, stworzony do 1990 r. można spojrzeć od strony społeczno-moralnej, jako na dobro wspólne, które powstało dzięki pracy, co najmniej dwóch pokoleń Obywateli polskich w okresie powojennym, tj. w latach 1945-1990. Majątek ten stworzyli Obywatele w ramach dostępnych sobie warunków gospodarczych. Realia te często były dalekie od dobrych wzorów ekonomicznych, organizacyjnych, menedżerskich, ergonomicznych. Należy przypomnieć, że w dniu 14 marca 1990 roku, Główny Urząd Statystyczny ogłosił, że inflacja rok do roku wyniosła 1360 proc.

Tym niemniej jednak w tamtych trudnych warunkach zbudowano poważny potencjał gospodarczy, w części przekazany nieodpłatnie jednostkom samorządu terytorialnego. Majątek ten jest owocem solidarnej i uczciwej pracy wielu pokoleń Polaków. Z tych powodów do pełnego korzystania ale też do dysponowania tym zasobem prawo mają przede wszystkim Obywatele.

Aktualnie obowiązujące przepisy określają w miarę efektywne oraz niesporne zasady korzystania z tego zasobu. Projekt ustawy zawiera natomiast rozwiązania, których celem jest zapewnienie prawa do dysponowania tym zasobem na zasadzie prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego.

Już przepisy Międzynarodowego Paktu Praw Gospodarczych, Społecznych i Kulturalnych z dnia 19 grudnia 1966 r. stanowią, że zgodnie z Powszechną Deklaracją Praw Człowieka ideał wolnej istoty ludzkiej wyzwolonej od lęku i niedostatku może być osiągnięty tylko wówczas, kiedy zostaną stworzone warunki zapewniające każdemu korzystanie z praw gospodarczych, społecznych i kulturalnych oraz z praw obywatelskich i politycznych, do których zalicza się prawo człowieka do mieszkania.

2. Rzeczywisty stan w dziedzinie, która ma być unormowana oraz omówienie z projektowanym stanem prawnym

Aktualnie obowiązujące przepisy nie zapewniają ani Obywatelom ani spółdzielniom mieszkaniowym warunków, w których te podmioty mogą w sposób efektywny realizować swoje prawo do mieszkania. Budynki spółdzielcze wraz z infrastrukturą towarzyszącą były wznoszone na podstawie decyzji władz państwowych w oparciu o ówczesnie obowiązujące przepisy w zakresie planowania przestrzennego i Prawa budowlanego. Po roku 1990 grunty przeszły na własność gmin. Nabycie gruntów nastąpiło nieodpłatnie.

Do chwili obecnej do części tych gruntów spółdzielnie mieszkaniowe nie posiadają tytułu prawnego – ani prawa użytkowania wieczystego, ani prawa własności. Od wielu lat zarządy spółdzielni podejmują działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego tych gruntów, na razie z niewielkim skutkiem. Podstawy prawne roszczeń spółdzielni mieszkaniowych wynikają wprost z przepisów ustawowych tj. art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rozwiązania te nie są jednak efektywne, na co wskazuje istnienie dużej liczby zasobów o nieuregulowanym stanie prawnym.

Należy wskazać jakie są konsekwencje takiego stanu rzeczy, które stanowią o społecznym uzasadnieniu projektowanych rozwiązań. Najważniejsze konsekwencje to brak możliwości przekształcania spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali w prawa własności lokali mieszkalnych, brak możliwości uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę z uwagi na brak tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, ale przede wszystkim konsekwencje wynikające z uchwały Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów z dnia 24.05.2013 r. sygn. akt III CZP104/12 (wyrok został wydany przez Prezesa SN Tadeusz Erecińskiego, SSN Mirosława Bączyka, SSN Jana Górskiego, SSN Jacka Gudowskiego, SSN Grzegorza Misiurka, SSN Krzysztofa Pietrzykowskiego, SSN Martę Romańską), cytując: *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia*. Ten ostatni skutek jest bardzo poważny i bardzo wymierny; mieszkanie o enigmatycznym dla wielu tytule prawnym (ekspektywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) i bez możliwości założenia księgi wieczystej, ma znacznie niższą cenę rynkową oraz eliminuje spośród grona potencjalnych nabywców lokalu osoby posiłkujące się kredytem z uwagi na brak możliwości jego hipotecznego zabezpieczenia.

Na niektóre grunty spółdzielnie mieszkaniowe zawarły z jednostkami samorządu terytorialnego umowy dzierżawy, co pozwala jedynie rozwiązać problem dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Zdarzają się również przypadki występowania władz samorządowych przeciwko spółdzielniom mieszkaniowym z pozwami o ustalenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Poza wymiernymi stratami, wynikającymi z ograniczonych możliwości zbycia lokalu, koniecznością ponoszenia dodatkowych kosztów dzierżawy terenu lub opłat z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, istnieją również konsekwencje niewymierne przejawiające się w poczuciu niepewności swojej sytuacji mieszkaniowej wśród mieszkańców zasobów spółdzielczych i towarzyszące tym obawom poczucie bycia „gorszą kategorią” spółdzielców.

3. Podstawowe założenia projektu ustawy

Projekt ustawy określa nowe zasady regulacji stanów prawnych działek gruntów dla spółdzielni, związków spółdzielczych lub innych osób prawnych, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy.

Zgodnie z projektem ustawy, spółdzielnia mieszkaniowej, związkowi spółdzielczemu lub innej osobie prawnej, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy przysługuje pierwszeństwo w przeniesieniu prawa własności lub zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste do działki gruntu, z którego korzystają na cele statutowe. Ilekroć w 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 użytkownikami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa. W przypadku zbiegu roszczeń spółdzielni mieszkaniowej z roszczeniami byłych właścicieli lub ich następców prawnych pierwszeństwo przeniesienia prawa własności do działki gruntu albo pierwszeństwo oddania działki w użytkowanie wieczyste przysługiwać będzie spółdzielni mieszkaniowej.

Projekt ustawy zawiera rozwiązanie, na podstawie którego spółdzielnia mieszkaniowej będzie przysługiwać żądanie, aby każdy kolejny właściciel działki gruntu przeniósł na spółdzielnię własność działki gruntu za wynagrodzeniem, jeżeli:

- 1) działka gruntu została przyznana spółdzielni mieszkaniowej na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przed dniem 5 grudnia 1990 r.,
- 2) w dniu 31 grudnia 2024 r. spółdzielnia mieszkaniowa była posiadaczem działki gruntu stanowiącej własność Skarbu Państwa, gminy, państwowej osoby prawnej oraz

3) korzysta z działki gruntu na cele statutowe, przez co rozumie się w szczególności, że na działce gruntu znajdują się budynek mieszkalny, tereny zielone, place zabaw, parkingi, ciągi pieszo-jezdne, tereny przeznaczone na składowanie odpadów stałych.

Jeżeli właścicielem działki gruntu jest Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki, zamiast przeniesienia własności na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która w dniu 31 grudnia 2024 r. była posiadaczem działki, działka ta na wniosek spółdzielni mieszkaniowej zostaje jej oddana w użytkowanie wieczyste. Zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności budynków następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty.

Oddanie działki w użytkowanie wieczyste powinno nastąpić niezwłocznie. Jeżeli zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności budynków nie nastąpi w terminie jednego roku od dnia złożenia wniosku przez spółdzielnię mieszkaniową, oddanie gruntu spółdzielni mieszkaniowej, na warunkach określonych w ustawie, następować będzie 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.

Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki nie będą mogły uzależniać zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu, z którego spółdzielnia mieszkaniowa korzysta na cele statutowe, od zobowiązania spełnienia warunku lub świadczenia, które nie zostały w niniejszej ustawie.

Wynagrodzenie z tytułu przeniesienia praw do działki gruntu, ustalane będzie w wysokości równej wartości rynkowej tej działki, przy czym nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o ile zostały wybudowane lub nabyte przez spółdzielnię lub jej poprzedników prawnych. Jeżeli właścicielem zbywanej działki jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, właściwy organ będzie mógł udzielić spółdzielni mieszkaniowej bonifikaty na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami.

Projekt ustawy zakłada, że w postępowaniach dotyczących regulacji stroną postępowania nie będzie mogła być osoba, której przysługuje roszczenie byłych właścicieli.

Zaproponowane zmiany powodują potrzebę dokonania nowelizacji ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w art. 109 w ust. 1.

Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, których przedmiotem jest przeniesienie przez spółdzielnię mieszkaniową prawa własności lub

zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste do działki gruntu stosowane będą przepisy dotychczasowe, chyba że na wniosek zarządu spółdzielni mieszkaniowej, złożony w terminie 3 miesięcy od dnia wejście w życie ustawy, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

4. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Projektowana ustawa będzie miała pozytywny wpływ na działalność mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorstw, z uwagi na to, że zapotrzebowanie na ich usługi zwiększy się w następstwie zwiększenia zapotrzebowania na operaty szacunkowe oraz uwolnienie potencjału, osób fizycznych, które jako właściciele nieruchomości będą podejmować działania w celu poprawy ich stanu technicznego. Zwiększy się również podaż lokali mieszkalnych na rynku, co może wpłynąć, zgodnie z prawem podaży i popytu, na zmniejszenie cen rynkowych nieruchomości mieszkalnych.

Projektowana ustawa będzie miała pozytywny wpływ na sytuację rodzin oraz osób starszych, które uzyskają prawo własności nieruchomości oraz tytuł prawny do zajmowanych spółdzielczych lokali.

Oświadczenie o zgodności z prawem Unii Europejskiej

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.