Uchwała nr 11/2026

Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej

z dnia 31 marca 2026 r.

w sprawie stanowiska Zgromadzenia Ogólnego KRS w przedmiocie projektu ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (nr projektu: UD335)

Na podstawie § 7 ust.1 Statutu Krajowej Rady Spółdzielczej (M.P. z 1996 r., nr 7, poz. 86) w zw. z art. 259 § 2 pkt 3) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2024.593 t.j. z dnia 2024.04.18) uchwala się, co następuje:

§ 1

Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej przyjmuje stanowisko w przedmiocie projektu ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (nr projektu: UD335), które stanowi załącznik do uchwały.

§ 2

Uchwała podlega publikacji w Monitorze Spółdzielczym oraz Miesięczniku Spółdzielczym „Tęcza Polska".

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Zgromadzenia Ogólnego
Krajowej Rady Spółdzielczej

/Maciej Palej/

Przewodniczący
Zgromadzenia Ogólnego
Krajowej Rady Spółdzielczej

/Andrzej Półtrolniczak/

Załącznik do uchwały nr 11 /2026
Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej
z dnia 31 marca 2026 r.

STANOWISKO
ZGROMADZENIA OGÓLNEGO KRAJOWEJ RADY SPÓŁDZIELCZEJ
w przedmiocie projektu ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw
(nr projektu: UD335)

I. WSTĘP

Od ponad 30 lat mieszkańcy spółdzielni mieszkaniowych borykają się z problemem braku regulacji stanu prawnego gruntów, na których posadowione są spółdzielcze budynki mieszkalne wybudowane w latach 70. i 80. XX wieku. Niestety w bardzo wielu przypadkach, pomimo spełnienia przez spółdzielnie mieszkaniowe wszystkich wymogów prawnych, miasta i gminy nie zawarły z nimi umów o ustanowienie użytkowania wieczystego, do czego są prawnie zobowiązane. Z tego powodu wiele osiedli od kilku dekad stoi na gruntach, do których spółdzielniom i ich mieszkańcom nie przysługuje żaden tytuł prawny. W samej tylko Warszawie na nieuregulowanych gruntach znajduje się ponad 100 000 mieszkań w blisko 100 warszawskich spółdzielniach mieszkaniowych. Łącznie w Warszawie w dalszym ciągu nieuregulowanych pozostaje prawie 400 ha gruntów.

Brak regulacji stanu prawnego gruntów narusza Konstytucję RP (równość wobec prawa, ochrona własności) oraz rodzi szereg negatywnych skutków. Członkowie spółdzielni mieszkaniowych posiadający lokale w budynkach posadowionych na takich nieuregulowanych gruntach są bowiem pozbawieni prawa do:

- przekształcania posiadanych praw spółdzielczych do lokali w odrębną własność,
- zakładania dla posiadanych lokali ksiąg wieczystych,
- sprzedawania posiadanych lokali według cen rynkowych, gdyż lokale te z uwagi na nieuregulowany stan prawny gruntów pod nimi mają nawet o 20% niższą wartość, w stosunku do wartości lokali w sąsiednich budynkach posadowionych na gruntach uregulowanych,
- skorzystania z 50% bonifikaty, która obowiązuje przy opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów – w przypadku emerytów oraz rencistów osiągających niskie dochody,
- skorzystania z dobrodziejstw ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów*, tj. pozbawieni prawa do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo ich własności i uzyskania przysługującej im bonifikaty w opłacie rocznej za przekształcenie (np. w Warszawie bonifikata wynosi 98%),
- posiadania przymiotu strony w postępowaniach administracyjnych, zarówno jako współwłaściciele gruntu i właściciele lokali lub w ramach reprezentowania przez spółdzielnię.

Członkowie mają również problemy z rozliczaniem wkładu mieszkaniowego w przypadku wygaszenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na gruncie nieuregulowanym, gdyż takiego lokalu spółdzielnia nie może wystawić na przetarg. Obawiają się także, że zostaną pozbawieni praw do wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i sfinansowanych przez ich członków placów zabaw, parkingów, dróg wewnętrznych, terenów rekreacyjno–sportowych, a także urządzonych terenów zieleni.

Brak regulacji stanu prawnego gruntów powoduje, że wielu mieszkańców spółdzielni czuje się jak gorsza grupa społeczna pozbawiona należnych im praw. Zaistniała sytuacja powoduje nierówność praw pomiędzy członkami zamieszkałymi w budynkach na terenach o uregulowanym stanie prawnym i członkami zamieszkałymi w budynkach na gruntach nieuregulowanych. Konstytucja gwarantuje równość praw obywateli. Członkowie spółdzielni zamieszkali w budynkach na gruntach nieuregulowanych są pozbawieni podstawowych praw konstytucyjnych gwarantujących tę równość oraz chroniących prawo własności. Taki stan rzeczy, nie może być tolerowany w demokratycznym państwie prawa.

II. ZASADNICZE UWAGI DO PROJEKTU USTAWY

Przedstawiony przez Ministra Finansów i Gospodarki projekt ustawy, chodź w porównaniu z poprzednimi projektami ustaw, jest krokiem we właściwym kierunku, niestety zawiera braki, które w praktyce mogą nie doprowadzić do uregulowania stanu prawnego gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.

Z nowego trybu skorzystają przede wszystkim spółdzielnie, które z różnych względów w terminie wynikającym z art. 208 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. do dnia 31 grudnia 1996 r. nie złożyły wniosków o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, bądź wybudowały budynki po 1990 roku. Zdecydowana większość spółdzielni, bo około 90%, takie wnioski złożyła w ww. terminie, lecz ich sprawy – pomimo spełnienia ustawowych przesłanek – od blisko 30 lat wciąż nie zostały przez właściwe organy jednostek samorządu terytorialnego rozstrzygnięte. Co prawda projekt specustawy daje także tym spółdzielniom możliwość skorzystania z nowych przepisów, jednakże wciąż nie rozwiązuje najważniejszych problemów, które stojących na przeszkodzie w uregulowaniu na ich rzecz tytułu prawnego do posiadanych przez nie gruntów.

Aby regulacja w trybie nowej ustawy zakończyła się sukcesem, przede wszystkim koniecznym jest:

- prawne zdefiniowanie tzw. **gruntów niezbędnych do prawidłowego korzystania z budynków**, o co od lat zwracają się środowiska spółdzielcze, przy okazji kolejnych prób uregulowania stanu prawnego nieruchomości spółdzielczych;
- uzupełnienie przepisów, które wreszcie całkowicie wyeliminują **problem roszczeń dawnych właścicieli** do nieruchomości posiadanych przez spółdzielnie, a które do dziś blokują postępowania regulacyjne na rzecz spółdzielni. Niestety projekt specustawy w tej materii jest niekompletny;
- **przekazanie kompetencji do rozstrzygania w sprawach regulacji w trybie specustawy na rzecz innych organów**, które jednocześnie nie są stroną tych postępowań.

Doświadczenie nierozpatrzonych od blisko 30 lat spraw o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami przez organy jednostek samorządu

terytorialnego, pokazuje że bez wprowadzenia odpowiednich zmian prawnych obejmujących ww. zagadnienia, regulacja nie będzie możliwa.

W związku z powyższym w naszej ocenie zaproponowany projekt ustawy wymaga następujących modyfikacji i uzupełnień, które pozwolą na sprawne i skuteczne przeprowadzenie całego procesu regulacji w trybie specustawy.

III. PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY

1. Art. 1 i 2 – pierwsza grupa spółdzielni uprawniona do regulacji w trybie specustawy

Projekt przewiduje przyznanie spółdzielniom mieszkaniowym uprawnienia do domagania się ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntów oraz nieodpłatnego przeniesienia własności posadowionych na nich budynków, jeżeli budynki te zostały wybudowane przez spółdzielnię (lub jej poprzedników prawnych) za zgodą właściwego organu: po dniu 5 grudnia 1990 r., albo przed tym dniem – o ile do 31 grudnia 1996 r. nie zgłoszono roszczenia w trybie art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Problem nieprzerwanego posiadania.

Konstrukcja oparta na objęciu wnioskiem gruntów znajdujących się w nieprzerwanym posiadaniu spółdzielni – niezależnie od sposobu ich wykorzystania – może ograniczyć część dotychczasowych sporów dotyczących ustalania granic terenów przeznaczonych do uregulowania. Wątpliwości budzi jednak wymóg „nieprzerwanego" posiadania od 5 grudnia 1990 r. W obecnym brzmieniu przepisów nawet krótkotrwała utrata władztwa nad gruntem może zostać potraktowana jako przerwanie posiadania, co wprost pozbawiłoby spółdzielnie możliwości skorzystania z regulacji. Zasadne jest zatem doprecyzowanie znaczenia tego pojęcia na potrzeby specustawy.

Żądanie zamiast roszczenia.

Użyte w projekcie pojęcie „żądania" sugeruje odejście od cywilnoprawnego modelu dochodzenia praw (jak w przypadku art. 208 ust. 2 u.g.n.) i przeniesienie ciężaru na rozstrzygnięcie w formie decyzji administracyjnej. W praktyce rodzi to ryzyko, że w razie niewykonania decyzji (np. poprzez nieprzystąpienie organu do aktu notarialnego) spółdzielnia będzie miała ograniczone instrumenty skutecznego egzekwowania swoich uprawnień.

Problem przeznaczenia gruntu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Projekt wyłącza z regulacji grunty wykorzystywane lub przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne. Choć wyłączenie terenów faktycznie służących celom publicznym jest uzasadnione, to uzależnienie go wyłącznie od planistycznego przeznaczenia – przy jednoczesnym odniesieniu do planów „obowiązujących" w chwili zgłoszenia żądania – stwarza ryzyko nadużyć polegających na doraźnym przeznaczaniu terenów na cel publiczny wyłącznie po to, by uniemożliwić uregulowanie ich na rzecz spółdzielni. Rozwiązaniem ograniczającym to ryzyko jest powiązanie wyłączenia z planami obowiązującymi w dniu wejścia w życie ustawy.

PROPOZYCJA:

1) W art. 1 ust. 1 nadaje się brzmienie:

„1. Spółdzielniom mieszkaniowym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa albo własność jednostki samorządu terytorialnego:

1) po dniu 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynki albo

2) do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynki i do dnia 31 grudnia 1996 r. nie zgłosiły roszczenia, o którym mowa w art. 208 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080)

*– przysługuje **roszczenie o ustanowienie** na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności położonych na nich budynków **na podstawie złożonego wniosku**.";*

2) W art. 1 ust. 2 nadaje się brzmienie:

*„2. **Roszczenie** przysługuje spółdzielniom, o których mowa w ust. 1, w stosunku do gruntów będących w ich posiadaniu nieprzerwanie od dnia 5 grudnia 1990 r. do dnia **złożenia wniosku** i nie obejmuje gruntów, które są wykorzystywane lub przeznaczone w obowiązujących **w dniu wejścia niniejszej ustawy w życie** miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne. **Niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie przerywa posiadania.**".*

2. Art. 1 ust. 3 – definicja własnych środków spółdzielni mieszkaniowych

Pozytywnie należy ocenić wprowadzenie definicji „własnych środków spółdzielni mieszkaniowych", postulowanej od lat przez środowisko spółdzielcze. W praktyce jednak, z uwagi na znaczny upływ czasu, część spółdzielni nie dysponuje pełną dokumentacją potwierdzającą źródła finansowania inwestycji. Dlatego konieczne jest wprost wskazanie, że w razie braku dokumentów dopuszczalne będzie zastąpienie ich oświadczeniem zarządu – analogicznie do rozwiązań funkcjonujących w przeszłości na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy z 1990 r. W przeciwnym razie organy będą mogły nadal odmawiać uwzględniania wniosków, powołując się na braki dowodowe.

PROPOZYCJA:

W art. 1 po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Jeżeli spółdzielnia nie dysponuje żadnym dokumentem potwierdzającym wybudowanie budynku z własnych środków, o których mowa w ust. 3, podstawę uznania środków za własne może stanowić oświadczenie zarządu spółdzielni o braku właściwej dokumentacji oraz o źródłach finansowania.".

3. Art. 2 – druga grupa spółdzielni uprawniona do regulacji w trybie specustawy

Projekt obejmuje również spółdzielnie, które wzniosły (samodzielnie lub przez poprzedników prawnych, za zgodą organu nadzoru budowlanego) budynki mieszkalne na gruntach Skarbu Państwa

lub jednostek samorządu terytorialnego i korzystają z tych gruntów odpłatnie na podstawie tytułu prawnego innego niż własność lub użytkowanie wieczyste (np. dzierżawy).

W przypadku tej grupy nie wymaga się wykazywania posiadania gruntu w dniu 5 grudnia 1990 r., ani udowodnienia, że budowa została sfinansowana z własnych środków. Takie podejście jest racjonalne, ponieważ w wielu sprawach uzyskanie dokumentów finansowych sprzed lat jest niemożliwe także z uwagi na brak możliwości pozyskania stosownych informacji od dawnych instytucji finansujących. Także i w tym przypadku żądanie powinno zostać zastąpione roszczeniem.

PROPOZYCJA:

Art. 2 nadaje się brzmienie:

*„Spółdzielniom mieszkaniowym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa albo własność jednostki samorządu terytorialnego wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynki mieszkalne i korzystają z tych gruntów odpłatnie na podstawie tytułu prawnego innego niż własność lub użytkowanie wieczyste, przysługuje **roszczenie o ustanowienie** prawa użytkowania wieczystego tych gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności położonych na nich budynków **na podstawie złożonego wniosku.**".*

4. Art. 3 – brak sankcji za niedochowanie terminu na wydanie decyzji

Sankcja za niedochowanie terminu na wydanie decyzji.

Projekt przewiduje 12-miesięczny termin na rozpatrzenie wniosku (żądania), jednak nie wprowadza mechanizmów przeciwdziałających bezczynności lub przewlekłości. Te wynikające z Kodeksu postępowania administracyjnego w dotychczasowych sprawach o regulację są nieskuteczne. W praktyce może to oznaczać utrzymanie dotychczasowych problemów, zwłaszcza gdy organ wydający decyzję jednocześnie reprezentuje właściciela nieruchomości. Stąd proponujemy, aby w przypadku niedochowania przez organ ww. terminu zastosowanie miał tryb milczącego załatwienia sprawy, o którym mowa art. 122a Kodeksu postępowania administracyjnego, tj. roszczenie (żądanie) spółdzielni zostawałoby uwzględniane milcząco w całości.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że decyzja o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste ma obejmować zatwierdzenie podziału nieruchomości, co bywa czasochłonne. Z tego względu wprowadzenie rozwiązania motywującego organy do terminowego działania, w tym mechanizmu milczącego załatwienia sprawy, jest tym bardziej zasadne.

Sankcja za nieprzystąpienie do aktu notarialnego przez organ.

Projekt specustawy nie przewiduje żadnej sankcji za nieprzystąpienie przez właściwy do zawarcia aktu notarialnego ustanawiającego prawo użytkowania wieczystego i przenoszącego własność posadowionych na nieruchomości budynków na rzecz spółdzielni. Istnieje ryzyko, że nowe przepisy będą równie nieskuteczne, jak w przypadku postępowań regulacyjnych w trybie u.g.n., gdzie decyzje oddające grunt w użytkowanie wieczyste zostały wydane już w latach 80. XX wieku, a właściwe organy gmin wciąż nie zawarły ze spółdzielniami ww. umów. Stąd proponujemy, aby właściwy organ był zobowiązany do zawarcia aktu notarialnego w terminie 3 miesięcy, od kiedy decyzja oddająca grunt

w użytkowanie wieczyste stanie się ostateczna. Niedotrzymanie tak wskazanego terminu będzie stanowiło podstawę do dochodzenia roszczenia przez spółdzielnię przed sądem cywilnym.

Problem braku bezstronności organu.

Nie mniej istotna jest kwestia bezstronności organu w sprawach dotyczących gruntów jednostek samorządu terytorialnego. Model, w którym organ gminy występuje w roli organu administracji, a jednocześnie realizuje interes majątkowy gminy jako właściciela, może prowadzić do dowolności w ustalaniu zakresu gruntów przekazywanych spółdzielniom. Doświadczenie ostatnich 30 lat w zakresie braku rozpatrzenia roszczeń spółdzielni mieszkaniowych o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie art. 208 ust. 2 u.g.n. pozwala stwierdzić, że jeżeli w wydanie decyzji w trybie specustawy ponownie będzie zaangażowany organ gminy, który jest jednocześnie właścicielem nieruchomości, to postępowania te znów będą przewlekle prowadzone przez wiele lat. Dlatego proponujemy, aby organem rozstrzygającym w pierwszej instancji był wojewoda, a organem odwoławczym właściwy minister ds. budownictwa i mieszkalnictwa.

Krótki okres na realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Minimalny 5-letni termin na realizację inwestycji w ramach budownictwa społecznego jest zbyt krótki w świetle realiów procesu inwestycyjnego. W celu ograniczenia ryzyka odbierania spółdzielniom terenów uregulowanych w trybie specustawy, zasadne jest wydłużenie tego okresu do co najmniej 7 lat.

Bonifikata od pierwszej opłaty.

Projekt specustawy dopuszcza możliwość udzielenia bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, które może wynieść od 15% do 25% ceny nieruchomości. Jest to więc mniej korzystne rozwiązanie dla pierwszej i drugiej grupy spółdzielni, niż to wynika z regulacji w trybie art. 208 ust. 2 u.g.n., gdzie ustanowienie prawa użytkowania wieczystego następuje bez tej opłaty. Udzielenie bonifikaty jest fakultatywne. Może to wpłynąć na mniejsze zainteresowanie regulacją w trybie nowej specustawy. W związku z powyższym, wzorem *ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów* proponujemy wprowadzenie ustawowej wysokości bonifikaty od pierwszej opłaty w przypadku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na gruntach Skarbu Państwa – na poziomie 99%. Natomiast w przypadku nieruchomości będących własnością jednostek samorządu terytorialnego proponujemy, aby specustawa określała termin, w którym właściwy organ samorządowy jest zobowiązany wypowiedzieć się w kwestii udzielenia bonifikaty. Brak podjęcia jakiejkolwiek decyzji w tej sprawie w ustawowym terminie, oznaczałby automatyczną zgodę na objęcie bonifikatą nieruchomości samorządu terytorialnego będących przedmiotem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni w wysokości 99%.

Problem braku definicji gruntów niezbędnych do korzystania.

Projekt wprowadza możliwość budownictwa społecznego na niezabudowanych terenach uregulowanych w trybie specustawy, jednak posługuje się pojęciami niedookreślonymi (m.in. „infrastruktura niezbędna do obsługi budynków" oraz „grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków"). Brak definicji tych pojęć może skutkować sporami analogicznymi do tych, które

występują w obecnych postępowaniach na podstawie u.g.n. i uniemożliwić budownictwo społeczne. Istnieje ryzyko, że gmina autorytarnie zażąda zabudowania terenów zagospodarowanych przez spółdzielnie, na których znajdują się np. place zabaw, parkingi, boiska, wewnętrzne uliczki, zieleń urządzona itp. – służące na co dzień mieszkańcom spółdzielni. Zmiana przeznaczenia takich terenów może wzbudzić duży opór wśród członków spółdzielni, zaś brak zrealizowania inwestycji w terminie może spowodować, że gmina – na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami – taki teren odbierze spółdzielni, a następnie sprzeda np. deweloperowi.

PROPOZYCJA:

1) *W art. 3 ust. 1 nadaje się brzmienie:*

   *„1. **Wniosek**, o którym mowa w art. 1 i 2, podlega rozpoznaniu w terminie 12 miesięcy od dnia złożenia, w drodze decyzji o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku oraz o ustaleniu pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.";*

2) *W art. 3 ust. 2 nadaje się brzmienie:*

   „2. Decyzję, o której mowa w ust. 1, wydaje wojewoda.";

3) *W art. 3 ust. 3 nadaje się brzmienie:*

   *„3. Organem wyższego stopnia w sprawach, o których mowa w ust. 2 ~~**pkt 1**~~, jest **minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa**.*

4) *Art. 3 ust. 4 nadaje się brzmienie:*

   *„4. Decyzja, o której mowa w ust. 2, stanowi podstawę do zawarcia umowy użytkowania wieczystego gruntu oraz przeniesienia własności budynku. **Właściwy organ przystępuje do aktu notarialnego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia, kiedy decyzja ta stała się ostateczna.**".*

5) *W art. 3 ust. 6 nadaje się brzmienie:*

   *„6. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa **przysługuje bonifikata** od pierwszej opłaty, o której mowa w ust. 5, **w wysokości 99%**. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego organ właściwy do wydania decyzji **w ciągu 6 miesięcy od daty wejścia niniejszej ustawy w życie udziela** bonifikaty na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku, **albo podejmuje uchwałę o nieudzielaniu bonifikaty. Brak podjęcia w terminie odpowiedniej uchwały, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, oznacza, że spółdzielni przysługuje bonifikata od pierwszej opłaty w wysokości 99%.**".*

6) *W art. 3 ust. 7 nadaje się brzmienie:*

   *„7. Decyzja, o której mowa w ust. 2, zatwierdza podział nieruchomości w celu wydzielenia gruntu objętego **wnioskiem**, o którym mowa w art. 1 ust. 2 i art. 2.";*

7) *W art. 8 ust. 8 nadaje się brzmienie:*

„8. Na gruntach, o których mowa w art. 1 ust. 2 i art. 2, z wyjątkiem infrastruktury niezbędnej do obsługi budynków, o których mowa w art. 1 ust. 1 i art. 2, dopuszcza się budowę budynków przeznaczonych ~~***w całości***~~ *na cele społecznego budownictwa czynszowego. W dziale III prowadzonej dla tej nieruchomości księgi wieczystej ujawnia się ograniczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim.";*

8) *W art. 3 ust. 9 nadaje się brzmienie:*

„9. W przypadku gdy decyzja, o której mowa w ust. 1 obejmuje także grunty, które nie są niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków, organ właściwy do wydania decyzji może określić termin zagospodarowania tych gruntów zgodnie z ust. 8, który nie będzie krótszy niż ***7*** *lat od dnia zawarcia umowy, o której mowa w ust. 4.";*

9) *W art. 3 po ust. 9 dodaje się ust. 10 w brzmieniu:*

„10. Przez grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków, o których mowa w ust. 9, należy rozumieć grunty, które służą spółdzielni w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych, na których w szczególności znajdują się wybudowane lub zagospodarowane przez spółdzielnię: budynek mieszkalny, budynek administracji spółdzielni, garaż, parking, ciąg pieszy, ciąg pieszo-jezdny, teren zielony, teren sportu lub rekreacji, plac zabaw, teren przeznaczony na składowanie odpadów komunalnych.".

10) *W art. 3 po ust. 10 dodaje się ust. 11 w brzmieniu:*

„11. Roszczenie spółdzielni zostaje uwzględnione milcząco w całości, jeżeli w terminie określonym w ust. 1, organ nie wyda decyzji o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku oraz o ustaleniu pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.".

5. Art. 5 – trzecia grupa spółdzielni uprawniona do regulacji w trybie specustawy

Projekt przewiduje możliwość „przeniesienia" do trybu specustawy wniosków złożonych na podstawie art. 208 ust. 2 u.g.n., które do dnia wejścia w życie ustawy nie zostały rozpoznane. Termin 6 miesięcy na podjęcie decyzji przez spółdzielnię w tym zakresie jest jednak w naszej ocenie zbędny. W wielu sprawach postępowania sądowe w trybie art. 208 ust. 2 u.g.n. mogą być już na zaawansowanym etapie. W takich przypadkach rozpoczynanie procedury regulacyjnej w trybie specustawy od początku może być mniej korzystne niż oczekiwanie na rozstrzygnięcie sądu. Spółdzielnie mogą potrzebować więcej czasu na podjęcie decyzji czy chcą skorzystać z regulacji na zasadach określonych w specustawie, czy kontynuować proces na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pierwsza opłata.

Zgodnie z intencją projektodawcy, w przypadku trzeciej grupy spółdzielni, mając na względzie ochronę praw nabytych, ustanowienie prawa użytkowania wieczystego ma mieć miejsce bez pierwszej opłaty. Nie wynika to jednak wprost z przepisu. Stąd proponujemy jego doprecyzowanie.

Opłaty za bezumowne korzystanie.

Pozytywnie należy ocenić rozwiązanie eliminujące możliwość obciążania spółdzielni świadczeniami z tytułu bezumownego korzystania w okresie postępowania regulacyjnego. Aby wyeliminować

wątpliwości interpretacyjne, zakaz powinien jednak obejmować nie tylko pobieranie, ale również naliczanie takich należności, w tym odsetek – również w czasie zawieszenia postępowania.

PROPOZYCJA:

1) *W art. 5 ust. 1 nadaje się brzmienie:*

   „1. Podmiot, o którym mowa w art. 208 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który złożył wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz o nieodpłatne przeniesienie własności położonego na nim budynku w terminie określonym w art. 208 ust. 4 tej ustawy, nierozpoznany do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, oraz jego następcy prawni mogą, ~~*w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia niniejszej ustawy w życie,*~~ *żądać na piśmie rozpoznania tego wniosku w trybie określonym w art. 3. Właściwy organ jest związany* ***roszczeniem****, o którym mowa w zdaniu poprzednim, od dnia jego doręczenia.* ***Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz przeniesienie własności budynków następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty.****";*

2) *W art. 5 ust. 3 nadaje się brzmienie:*

   „3. W okresie trwania postępowania, o którym mowa w art. 3 ust. 1:

   1) ***nie nalicza*** *i nie pobiera się świadczeń z tytułu bezumownego korzystania z gruntu, o którym mowa w art. 1 ust. 2 i art. 2;*

   2) nie nalicza się odsetek od zobowiązań z tytułu bezumownego korzystania z gruntu,

   o którym mowa w art. 1 ust. 2 i art. 2.".

6. Art. 6 – zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Zakaz przekształcenia użytkowania wieczystego we własność.

Projektowane zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami przewidują m.in. uchylenie przepisów ograniczających ustanawianie użytkowania wieczystego oraz wprowadzenie możliwości umownego wyłączenia przekształcenia tego prawa we własność. Wprowadzenie bezterminowego lub nadmiernie długiego zakazu przekształcenia może jednak prowadzić do nierównego traktowania mieszkańców – w porównaniu do osób, które skorzystały z przekształceń na podstawie ustawy z 2018 r. lub wcześniejszych regulacji. W naszej ocenie zakaz przekształcenia nie powinien dotyczyć nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Jeżeli ma być dopuszczalny w odniesieniu do gruntów niezabudowanych, to powinien być ograniczony ustawowo w czasie.

Opłata za użytkowanie wieczyste.

Zastrzeżenia dotyczą również proponowanych stawek pierwszej opłaty i opłat rocznych. Preferencyjne stawki przewidziane dla społecznego budownictwa czynszowego powinny obejmować również grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi, które powstały w ramach szeroko rozumianego budownictwa społecznego.

Za korzystne rozwiązanie uznajemy waloryzację opłat rocznych w oparciu o wskaźniki GUS-u, a nie wprost o wartość rynkową nieruchomości. Zasady te powinny jednak zostać ujednolicone dla

wszystkich nieruchomości mieszkaniowych oddawanych w użytkowanie wieczyste, w tym w następstwie realizacji roszczeń spółdzielni.

Podział nieruchomości.

Pozytywnie oceniamy wprowadzenie możliwości przeprowadzenia podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego, jeżeli jest to niezbędne dla realizacji regulacji w trybie specustawy.

Problem roszczeń dawnych właścicieli lub ich następców.

Projekt powinien wprost wyłączyć stosowanie przepisów blokujących postępowania regulacyjne na rzecz spółdzielni mieszkaniowych przez wieloletnie i często przewlekłe procedury reprywatyzacyjne, a także zawierać przepisy uwzględniające pierwszeństwo roszczeń spółdzielni przed roszczeniami zwrotowymi dawnych właścicieli lub ich następców prawnych.

Należy zwrócić też uwagę, że wprowadzony przez projekt specustawy zakaz zwrotu nieruchomości posiadanych przez spółdzielnie dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym odnosi się do tzw. gruntów warszawskich. Pomija niestety sytuacje, gdy do nieruchomości posiadanych przez spółdzielnie zgłoszone są roszczenia uprawnionych, którzy zostali wywłaszczeni na podstawie innych przepisów niż tzw. dekret warszawski.

PROPOZYCJA:

1) *W art. 6 pkt 3 nadaje się brzmienie:*

   „3) w art. 29 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

   „3. W umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, zawartej od dnia wejścia ustawy z dnia ..... o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, można zastrzec, że prawo użytkowania wieczystego ***gruntu niezabudowanego budynkiem mieszkalnym*** *nie ulegnie przekształceniu w prawo własności w określonym czasie* ***lecz nie dłużej niż przez okres 99 lat.”.***

2) *W art. 6 po pkt. 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:*
   „3a) w art. 34 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
   „3. Zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, ***za wyjątkiem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej w wyniku realizacji roszczenia na podstawie art. 208 ust. 2 lub ustawy z dnia ... r. o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw.”.***

3) *W art. 6 po pkt 3a dodaje się pkt 3b w brzmieniu:*
   „3b) w art. 34 po ust. 8 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:
   „9. W przypadku zbiegu uprawnień lub roszczeń spółdzielni mieszkaniowej i uprawnień lub roszczeń byłych właścicieli lub ich następców prawnych do nieruchomości znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje spółdzielni mieszkaniowej. Postępowanie w sprawie z wniosku byłych właścicieli lub ich następców

prawnych, o których mowa w zdaniu poprzednim, zawiesza się do czasu rozpatrzenia wniosku lub żądania spółdzielni mieszkaniowej.".

4) *W art. 6 pkt. 7 lit. a otrzymuje brzmienie:*

„a) po ust. 2 dodaje ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ***zabudowanej budynkiem mieszkalnym, a także*** *oddawanej* ***pod budowę budynków przeznaczonych*** *na cele społecznego budownictwa czynszowego lub na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów nie może być wyższa niż 10% ceny nieruchomości gruntowej."*

5) *W art. 6 pkt 7 lit. b nadaje się brzmienie:*

„b) w ust. 3 po pkt 4a dodaje się pkt 4b w brzmieniu:

„4b) za nieruchomości gruntowe ***zabudowane budynkiem mieszkalnym, a także*** *oddane* ***pod budowę budynków przeznaczonych*** *na cele społecznego budownictwa czynszowego oraz na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów – 0,3%;".*

6) *W art. 6 pkt 8 nadaje się brzmienie:*

„8) po art. 81 dodaje się art. 81a w brzmieniu:

„Art. 81a. 1. W odniesieniu do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste po dniu wejścia w życie ustawy z dnia..... o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw ***zabudowanych budynkami mieszkalnymi, a także*** *oddanych w użytkowanie wieczyste pod budowę budynków przeznaczonych w całości na cele społecznego budownictwa czynszowego lub na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, opłata roczna może podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5. Przepisów art. 77–81 nie stosuje się.".*

7. Art. 8 – zakaz przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność.

Projekt wprowadza definicję „społecznego budownictwa czynszowego" oraz przesądza, że spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych powstałe w tym trybie nie będą mogły zostać przekształcone w odrębną własność. Z perspektywy spółdzielni mieszkaniowych rozwiązanie to można ocenić jako korzystne, ponieważ zabezpiecza trwałość zasobu przeznaczonego na cele społeczne.

8. Art. 9 – przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności; wyłączenia.

Projekt przewiduje przekształcenie użytkowania wieczystego we własność z mocy prawa w przypadku: oddania niezabudowanego gruntu po 31 grudnia 2018 r. na cele mieszkaniowe – z dniem oddania budynku do użytkowania, a także oddania gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe w okresie od 31 grudnia 2018 r. do dnia wejścia w życie ustawy – z dniem 1 stycznia 2027 r., chyba że strony postanowią inaczej.

Wyłączenie przekształcenia użytkowania wieczystego we własność.

Podtrzymujemy stanowisko, że możliwość umownego wyłączenia przekształcenia nie powinna obejmować gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Inaczej dojdzie do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji prawnej mieszkańców spółdzielni.

Na marginesie należy dodać, że w zdaniu pierwszym projektowanego art. 9 omyłkowo pominięto ust. 1c.

PROPOZYCJA:

*Art. 9. W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2025 r. poz. 6) w art. 13 po ust. 1 dodaje się ust. 1a, 1b **i 1c** w brzmieniu:*

„1a. W przypadku oddania niezabudowanego gruntu w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 2018 r. na cele mieszkaniowe, z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności~~, chyba że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste strony postanowiły inaczej~~. Przepisy art. 2 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

1b. W przypadku oddania gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe od dnia 31 grudnia 2018 r. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia..... o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności z dniem 1 stycznia 2027 r~~., chyba że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste strony postanowiły inaczej~~. Przepisy art. 2 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

1c. W przypadku oddania gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe po dniu wejścia w życie ustawy z dnia ..... o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym grunt został oddany w użytkowanie wieczyste~~, chyba że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste strony postanowiły inaczej~~. Przepisy art. 2 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.”.

IV. USPRAWNIENIE ISTNIEJĄCYCH PROCEDUR. Dodatkowe zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Przepisy przejściowe.

Znaczna część spółdzielni mieszkaniowych złożyła wnioski o ustanowienie użytkowania wieczystego w terminie do 31 grudnia 1996 r., dysponując decyzjami lokalizacyjnymi lub decyzjami o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, w których obszary do uregulowania zostały jednoznacznie określone. Nic więc nie stoi na przeszkodzie, aby właściwe jednostki samorządy terytorialnego przystąpiły do zawarcia ze spółdzielniami aktów notarialnych ustanawiających na ich rzecz prawo użytkowania wieczystego wraz z nieodpłatnym przeniesieniem prawa własności do posadowionych na

nieruchomości budynków. W wielu przypadkach postępowania te trwają od blisko 30 lat. Część spraw jest już na zaawansowanym etapie sądowym.

Z tego względu, obok wprowadzenia nowego trybu regulacji (specustawy), zasadne jest również usprawnienie istniejących procedur w ustawie o gospodarce nieruchomościami tak, aby możliwe było realne zakończenie postępowań już wszczętych. W szczególności usprawnienia wymagają przepisy w zakresie: relacji roszczeń byłych właścicieli lub ich następców do roszczeń spółdzielni, określania granic terenów podlegających uregulowaniu oraz kwestii wykazania przez spółdzielnie finansowania inwestycji ze środków własnych.

W związku z powyższym przedstawiamy propozycje zmian uzupełniających, które – naszym zdaniem – pozwolą kompleksowo domknąć reformę i odblokować wieloletnie postępowania. Zaproponowane zmiany korespondują z projektem specustawy.

Definicja środków własnych spółdzielni.

Wzorem projektu specustawy proponujemy dodanie do słowniczka u.g.n. definicji środków własnych spółdzielni mieszkaniowych. Brak takiej definicji od lat generuje spory, w których kwestionuje się źródła finansowania inwestycji zrealizowanych przed 1990 r. Proponowane doprecyzowanie uwzględnia realia ówczesnego budownictwa społecznego – w szczególności współfinansowanie kredytami bankowymi udzielanymi i częściowo umarzanymi przez państwo oraz udział innych podmiotów w uzbrojeniu terenu. Wprowadzenie definicji jest niezbędne, ponieważ przesłanka „własnych środków" pozostaje jedną z kluczowych przesłanek z art. 208 ust. 2 u.g.n., a jej niedookreślenie w praktyce wydłuża postępowania i uniemożliwia ich zakończenie.

Problem niezbędności gruntów. Odniesienie się do granic posiadania. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W postępowaniach toczących się w trybie art. 208 ust. 2 u.g.n. proponujemy odejście od spornego elementu, jakim jest konieczność ustalania „gruntów niezbędnych do prawidłowego korzystania z budynków". Mimo wieloletniego obowiązywania tego pojęcia, nie doczekało się ono jednoznacznej definicji i jest źródłem przewlekłych sporów – zwłaszcza o tereny służące mieszkańcom, takie jak place zabaw, boiska, parkingi, ciągi piesze czy drogi osiedlowe, często wybudowane i sfinansowane przez spółdzielców. Zasadnym więc jest, aby roszczenie z art. 208 ust. 2 u.g.n., tak jak w przypadku procedury regulacyjnej w trybie projektowanej specustawy, odnosiło się wprost do granic posiadanych od dnia 5 grudnia 1990 r. przez spółdzielnie nieruchomości, przydzielonych im na podstawie ówczesnych i wciąż obowiązujących decyzji lokalizacyjnych lub decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, z wyłączeniem części nieruchomości aktualnie wykorzystywanych na cele publiczne (np. drogi, szkoły, przychodnie). Takie rozwiązanie pozwoli jednoznacznie wyznaczyć zakres regulacji i ograniczyć uznaniowość po stronie organów administracyjnych.

Przepisy przejściowe.

Przepis przejściowy powinien zapewnić objęcie nowelizacją wszystkich spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie ustawy – zarówno administracyjnych, jak i sądowych – które od lat pozostają nierozstrzygnięte, w tym spraw zawieszonych. Przyjęcie zmian w u.g.n. w zaproponowanym kształcie umożliwi rozstrzygnięcie postępowań blokowanych dotychczas m.in.

przez spory o „grunty niezbędne" oraz przez niekończące się postępowania dotyczące roszczeń byłych właścicieli.

PROPOZYCJA:

1) *w art. 6 po pkt. 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:*

„1a) w art. 4 po pkt. 3b dodaje się pkt 3c w brzmieniu:

„3c) środkach własnych spółdzielni mieszkaniowej – należy przez to rozumieć środki finansowe przeznaczone na wybudowanie budynków, budowli i urządzeń budowlanych przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego, pochodzące ze środków własnych spółdzielni lub jej członków, kredytu bankowego, w tym umorzonego, dotacji budżetowej, ze środków organów administracji i zakładów pracy przekazywanych na wybudowanie mieszkań spółdzielczych na podstawie umów zawartych ze spółdzielniami mieszkaniowymi, lub 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;";

2) *w art. 6 po pkt. 9 dodaje się pkt 9a w brzmieniu:*

*„9a) w art. 208 w ust. 2 zdanie drugie nadaje się brzmienie: „Roszczenie przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 207 ~~**i obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku**~~.";*

3) *w art. 6 po pkt. 9a dodaje się pkt 9b w brzmieniu:*

*„9b) w art. 208 w ust. 2 po zdaniu drugim dodaje się zdanie trzecie w brzmieniu: **„Roszczenie nie przysługuje do tych części gruntu, które są wykorzystywane na cel publiczny.**";*

4) *w art. 6 pkt 10 nadaje się brzmienie:*

„10. w art. 214 ust. 5 nadaje się brzmienie:

*„5. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste osobom innym niż byli właściciele, do gruntów oddanych w użytkowanie oraz do gruntów, do których zgłoszono **wniosek**, o którym mowa w art. 1 i 2 ustawy z dnia... o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami ustaw.";*

5) *w art. 10 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:*

„3. Do spraw wszczętych i nieżakończonych 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 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą w art. 6 pkt 1a, 2, 3a, 3b, 7b, 8, 9, 9a, 9b, 10, 11.".

V. UZASADNIENIE

Po II wojnie światowej państwo przejęło na własność znaczną część gruntów znajdujących się w granicach miast. Spółdzielnie mogły budować swoje budynki i osiedla wyłącznie na terenach wskazanych przez ówczesne władze decyzjami o lokalizacji inwestycji. Spółdzielnia mieszkaniowa, jako inwestor, zawierała umowę powierniczą z inwestorem zastępczym (powierniczym), który prowadził inwestycję na jej rzecz. Spółdzielnia mieszkaniowa zaciągała kredyt w NBP. Polegało to na tym, że członkowie spółdzielni przed zasiedleniem lokalu wybudowanego w ramach takiej inwestycji wpłacali do spółdzielni zwykle od 10% do 20% kosztów jego budowy, zaś pozostała część finansowana była z kredytu. Potem spółdzielnia i jej członkowie ten kredyt przez wiele lat spłacali.

Zgodnie z ówcześnie obowiązującymi przepisami spółdzielnia po zakończeniu inwestycji mogła wystąpić o prawo użytkowania wieczystego do gruntu. Ówczesne socjalistyczne państwo w 1961 roku, chcąc utrzymać własność i kontrolę nad gruntami, wprowadziło użytkowanie wieczyste. I tylko o takie prawo spółdzielnie mieszkaniowe mogły wówczas występować. Po uzyskaniu przez spółdzielnię decyzji administracyjnej o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w kolejnym kroku spółdzielnie mieszkaniowe występowały do właściwego urzędu o zawarcie umowy w formie aktu notarialnego ustanawiającej użytkowanie wieczyste na jej rzecz. W odniesieniu do inwestycji na terenie Warszawy właściwym urzędem do złożenia takiego wniosku i zawarcia umowy był Urząd m. st. Warszawy.

Zmiany ustrojowe z 1989 r. a regulacja stanu prawnego gruntów.

Do czasu zmian ustrojowych w 1989 r. w wielu przypadkach spółdzielnie zawarły umowy notarialne ustanawiające użytkowanie wieczyste na podstawie ówczesnych przepisów. Jak wspomniano wyżej w 1990 roku grunty Skarbu Państwa, w tym także zabudowane budynkami spółdzielczymi, w ramach komunalizacji mienia w dużej części zostały przekazane nowopowstałym samorządom. I to **samorządy, zgodnie z ustawą z 1990 r. wprowadzającą samorząd terytorialny, miały i nadal mają obowiązek zawierania ze spółdzielniami aktów notarialnych o ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego. Spółdzielnie natomiast, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, zostały zobowiązane do złożenia w terminie do 31 grudnia 1996 r. wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego. Spółdzielnie ten obowiązek wypełniły.** Do końca 1997 r. regulacja stanu prawnego gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowych odbywała się na podstawie art. 88a ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Natomiast od 1 stycznia 1998 r., tj. od daty wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulacja odbywa się na podstawie art. 207 i 208 tej ustawy. Jak widać **ciągłość procedur zmierzających do ustanowienia na rzecz spółdzielni mieszkaniowych prawa użytkowania wieczystego została przez ustawodawcę zachowana, a co za tym idzie roszczenia spółdzielni w tym zakresie w dalszym ciągu istnieją i są w pełni uzasadnione**. W Warszawie w 2002 roku, po reformie ustroju Miasta St. Warszawy, regulacja stanu prawnego gruntów znacząco wyhamowała, zaś od 2006 roku została w praktyce wstrzymana.

Spory sądowe

Z uwagi na brak regulacji stanu prawnego gruntów przez jednostki samorządu terytorialnego, spółdzielnie mieszkaniowe występowały do sądu z powództwem o zobowiązanie ustanowienia na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego. Niestety procesy sądowe ciągną się już od nawet już kilkunastu lat. Część postępowań jest zawieszona z urzędu przez sąd z uwagi na wciąż nierozstrzygnięte

roszczenia byłych właścicieli lub ich następców prawnych do gruntów objętych pozwami. Miasta spierają się też ze spółdzielniami o to, czy i które grunty w ogóle spółdzielniom należy przyznać, mimo że w pierwotnych decyzjach lokalizacyjnych jednoznacznie określono granice terenów przeznaczonych pod osiedla spółdzielcze wraz z terenami służącymi do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Powyższa sytuacja dotyczy w zasadzie wszystkich warszawskich spółdzielni mieszkaniowych, które złożyły stosowne pozwy przeciwko Miastu. Podobnie jest w innych miastach Polski.

Zasadność roszczeń spółdzielni mieszkaniowych w sprawie ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego wynika z następujących przesłanek:

- wybudowanie przez spółdzielnie z własnych środków budynków mieszkalnych do dnia 5 grudnia 1990 r. na gruncie stanowiącym własność gminy,
- posiadanie zezwoleń organu nadzoru budowlanego,
- zgłoszenie do właściwej jednostki samorządu terytorialnego roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego w odpowiednim terminie, tj. do dnia 31 grudnia 1996 r.,
- spółdzielnia mieszkaniowa jest w posiadaniu wszystkich gruntów objętych wnioskiem o ustanowienie użytkowania wieczystego.
- istnienie ciągłości przepisów prawa określających procedury ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni.

Problemy w procesie regulacji

Podstawowe utrudnienia w procesie regulacji stanu prawnego gruntów na rzecz spółdzielni i ich mieszkańców sprowadzają się do następujących kwestii:

- przewlekłość postepowań przed organami prowadzącymi postępowania o ustanowienie użytkowania wieczystego,
- brak rozpatrzenia od wielu lat roszczeń dekretowych („dekret warszawski") oraz osób wywłaszczonych w okresie PRL-u,
- spory urzędów ze spółdzielniami o tereny niezbędne do prawidłowego funkcjonowania osiedli, pomimo znajdowania się tych terenów w granicach obszaru przyznanego spółdzielniom w decyzjach wyznaczających tereny niezbędne pod inwestycje osiedlowe,
- tzw. krzyżowa własność gruntu, gdzie część nieruchomości należy do jednostki samorządu terytorialnego, a część nadal do Skarbu Państwa,
- bezpodstawne zaprzeczanie przedstawicieli jednostek samorządu terytorialnego następstwu prawnemu po radach narodowych i niehonorowanie decyzji wydawanych przez ówczesne organy.
- brak empatii urzędników wobec problemów członków spółdzielni i najprawdopodobniej słaba znajomość uwarunkowań prawno-historycznych.

Należy zaznaczyć, że przez lata spółdzielnie i ich mieszkańcy zagospodarowały swoje osiedla. Są to korzystnie ukształtowane osiedla z placami zabaw, terenami zieleni, boiskami, uliczkami, chodnikami i małą architekturą. Tereny te są nieogrodzone i służą do wspólnego korzystania przez wszystkich

mieszkańców miasta, a nie tylko spółdzielców. Natomiast koszty ich utrzymania, oświetlenia, odśnieżania, koszenia itp. ponoszą wyłącznie spółdzielnie i ich mieszkańcy. Spółdzielnie w ten sposób wręcz wyręczają miasta z zagospodarowania i utrzymania przestrzeni ogólnodostępnych. Natomiast samorządy nie dość, że nie wywiązują się ze swojego obowiązku ustanowienia na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego, to jednocześnie jednostronnie nakładają na spółdzielców wysokie opłaty za korzystanie z tych gruntów.

Po ustanowieniu użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkańcy wreszcie będą mogli stać się pełnoprawnymi właścicielami swoich mieszkań, w tym składać wnioski o przeniesienie swoich lokali w odrębną własność.

***

Wyrażamy nadzieję, że przedstawione uwagi i propozycje zostaną wykorzystane w dalszych pracach nad projektem i przyczynią się do wypracowania rozwiązań umożliwiających sprawne oraz jednolite uregulowanie stanu prawnego gruntów.

Sekretarz
Zgromadzenia Ogólnego
Krajowej Rady Spółdzielczej

/Maciej Palej/

Przewodniczący
Zgromadzenia Ogólnego
Krajowej Rady Spółdzielczej

/Andrzej Półrolniczak/