



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
krs@krs.com.pl www.krs.com.pl tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00



Międzynarodowy Rok
Spółdzielczości
Ustanowiony przez ONZ

Warszawa, 15 lipca 2025 r.

Poprawki do projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw

(do druku 392)

- 1) w art. 3 projektu ustawy po pkt 2 dodaje się pkt 3, 4, 5, 6 i 7 w następującym brzmieniu:
 - 3) w art. 27:
 - a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2.”,
 - b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem czynności, w wyniku których dochodzi do zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.”,
 - c) uchyla się ust. 3.
 - 4) uchyla się art. 24¹.
 - 5) uchyla się art. 26.
 - 6) art. 27¹ otrzymuje brzmienie:
„Przepisy art. 18–22, art. 23 ust. 2, art. 24 i art. 27 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.”.
 - 7) w art. 3:
 - a) uchyla się ust. 7.

UZASADNIENIE

Rządowy projekt ustawy słusznie wprowadza regułę zgodnie, z którą lokale budowane przez spółdzielnie mieszkaniowe w ramach finansowania zwrotnego nie powinny być wyodrębniane na własność. W celu stabilnego i długofalowego zarządzania lokalami budowanymi z wykorzystaniem finansowania zwrotnego należy także zapewnić, że zarządzanie tymi nieruchomościami będzie realizowane w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez kolizji z ustawą o własności lokali. Dlatego za celowe należy uznać dostosowanie przede wszystkim przepisu art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który tylko w przypadku zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej powinien dopuszczać stosowanie przepisów o czynnościach przekraczających zwykły zarząd z ustawy o własności lokali. W konsekwencji

w celu zachowania zasobów spółdzielczych niezbędnych do zarządzania lokalami budowanymi w ramach finansowania zwrotnego należy również uchylić przepisy umożliwiające powstawanie wspólnot mieszkaniowych w spółdzielniach mieszkaniowych. Jest to niezbędne dla zagwarantowania rozwoju budownictwa lokatorskiego w ramach wieloletniej polityki mieszkaniowej, która będzie finansowana ze środków publicznych. Stabilność takiego programu powinna stanowić priorytet dla ustawodawcy.

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej

dr inż. Mieczysław Grodzki