



**Spółdzielnia
Mieszkaniowa
Na Skraju**

Warszawa, dnia 28.01.2026 r.

L.dz. nr...0126...../P/2026

**Pan
Tomasz Lewandowski
Podsekretarz Stanu
Ministerstwo Rozwoju i Technologii
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
kancelaria@mrit.gov.pl**

**Pan
Jerzy Jankowski
Prezes
Związku Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych RP
ul. Jasna 1
zrsmrp@zrsmrp.com.pl**

Dot.: Projektu ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw - UD 335.

w związku z projektem ustawy z dnia 9 grudnia 2025 r. o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (UD335) uprzejmie przedstawiam stanowisko Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju” w Warszawie.

Spółdzielnia od wielu lat zarządza zasobami mieszkaniowymi zlokalizowanymi na gruntach o złożonym i nie w pełni uregulowanym stanie prawnym, w tym na gruntach objętych roszczeniami byłych właścicieli lub ich następców prawnych. Z tego względu projektowana regulacja ma dla naszych mieszkańców i dla stabilności funkcjonowania spółdzielni znaczenie fundamentalne.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”

02-777 Warszawa, ul. St. Kulczyńskiego 14, tel. 22 643 41 65
NIP 525 001 18 81 / KRS 0000005774 / REGON 011020741
www.naskraju.pl / e-mail: sekretariat@naskraju.pl

1

1. Poparcie dla kierunku projektowanych zmian.

Z uznaniem przyjmujemy inicjatywę Ministerstwa zmierzającą do systemowego rozwiązania wieloletniego problemu nieuregulowanych gruntów spółdzielczych, w szczególności poprzez:

- ustanowienie **ustawowego roszczenia spółdzielni mieszkaniowych o uzyskanie prawa do gruntu w trybie administracyjnym**,
- odejście od wyłącznie negocjacyjnego modelu regulowania stanów prawnych, który w praktyce okazał się nieskuteczny,
- zapewnienie spółdzielniom i ich członkom **trwałego i stabilnego tytułu prawnego**, niezbędnego do prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

2. Argumenty konstytucyjne przemawiające za przyjęciem ustawy.

Projekt UD335 realizuje istotne wartości konstytucyjne i usuwa wieloletni stan niezgodności praktyki z Konstytucją RP.

◆ Zasada demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP)

Wieloletnia niepewność co do stanu prawnego gruntów, na których od dekad stoją budynki mieszkalne, narusza zasadę **pewności i bezpieczeństwa prawnego** oraz zasadę **zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa**. Mieszkańcy lokali spółdzielczych działali w dobrej wierze, opierając się na decyzjach organów publicznych, które dopuściły do realizacji inwestycji mieszkaniowych.

◆ Ochrona własności i praw majątkowych (art. 21 i 64 Konstytucji RP)

Brak uregulowania praw do gruntów w praktyce prowadzi do:

- ograniczenia wykonywania praw majątkowych spółdzielni i jej członków,
- utrudnień w rozporządzaniu lokalami,
- niemożności ustanawiania zabezpieczeń hipotecznych.

Projekt ustawy przywraca **realną ochronę praw majątkowych**, bez naruszania konstytucyjnych gwarancji ochrony własności.

◆ Zasada proporcjonalności

Projektowane rozwiązania w sposób proporcjonalny równoważą interesy:

- spółdzielni i mieszkańców,
- Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego,

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”

02-777 Warszawa, ul. St. Kulczyńskiego 14, tel. 22 643 41 65
NIP 525 001 18 81 / KRS 0000005774 / REGON 011020741
www.naskraju.pl / e-mail: sekretariat@naskraju.pl



2

- Podmiotów zgłaszających roszczenia reprivatyzacyjne, przenosząc ciężar rozliczeń historycznych na relację pomiędzy państwem a uprawnionymi, a nie na osoby trzecie.

3. Grunty objęte roszczeniami poprzednich właścicieli.

Z perspektywy Warszawy kluczowe jest jednoznaczne przesądzenie kolizji pomiędzy:

- roszczeniami byłych właścicieli lub ich następców prawnych (w tym roszczeniami dekretowymi),
a
- interesem publicznym polegającym na zapewnieniu stabilnego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych.

Wnosimy o jednoznaczne uregulowanie w ustawie, że:

- **istnienie roszczeń byłych właścicieli o zwrot wywłaszczonych gruntów nie blokuje ustanowienia prawa do gruntu na rzecz spółdzielni,**
- ewentualne rozliczenia odszkodowawcze odbywają się pomiędzy podmiotami publicznymi a uprawnionymi,
- prawa mieszkańców i spółdzielni korzystających z nieruchomości w dobrej wierze podlegają pełnej ochronie.

4. Case study – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju” w Warszawie.

Na przykładzie naszej spółdzielni widoczne są praktyczne skutki braku kompleksowych regulacji:

- budynki mieszkalne funkcjonują od kilkudziesięciu lat,
- grunty, na których są posadowione, objęte są roszczeniami poprzednich właścicieli,
- pomimo legalnej realizacji inwestycji oraz wieloletniego zamieszkiwania przez setki rodzin, stan prawny gruntów pozostaje nieuregulowany.

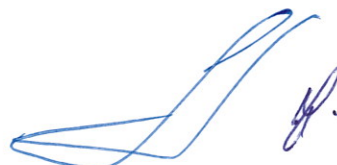
W konsekwencji:

- część mieszkańców napotyka trudności w obrocie lokalami,
- spółdzielnia ma ograniczone możliwości modernizacji i finansowania inwestycji,
- ryzyko sporów prawnych jest przerzucane na mieszkańców, którzy nie mają żadnego wpływu na historyczne uwarunkowania prawne.

Projektowana ustawa w obecnym kierunku daje realną szansę na definitywne rozwiązanie tego problemu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”

02-777 Warszawa, ul. St. Kulczyńskiego 14, tel. 22 643 41 65
NIP 525 001 18 81 / KRS 0000005774 / REGON 011020741
www.naskraju.pl / e-mail: sekretariat@naskraju.pl



5. Zakres gruntów objętych regulacją.

Z punktu widzenia funkcjonowania osiedli niezbędne jest jednoznaczne objęcie regulacją:

- gruntów pod budynkami,
- dróg wewnętrznych i dojazdowych,
- parkingów, ciągów pieszych,
- infrastruktury technicznej i terenów zielonych stanowiących integralną część osiedli.

6. Gotowość do współpracy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju” w Warszawie deklaruje gotowość do dalszego dialogu oraz przekazania szczegółowych danych i doświadczeń praktycznych, które mogą być pomocne w dalszych pracach legislacyjnych nad projektem UD335.

Zaproszeni sponsorzy

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”
Prezes Zarządu
Jacek Janowiak

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”
Pełnomocnik Zarządu
Joanna Wiktorowicz

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”

02-777 Warszawa, ul. St. Kulczyńskiego 14, tel. 22 643 41 65

NIP 525 001 18 81 / KRS 0000005774 / REGON 011020741

www.naskraju.pl / e-mail: sekretariat@naskraju.pl