

Warszawa, dnia 3 lutego 2026 r.

Pan Tomasz Lewandowski
Podsekretarz stanu
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

Dot. projektu ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (nr projektu: UD335).

Szanowny Panie Ministrze,

w odpowiedzi na pismo Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 9 stycznia 2026 r., znak: DN-I.0210.2.2025, doręczone w dniu 13 stycznia 2026 r. oraz opublikowane w tym samym dniu na stronach Rządowego Centrum Legislacji, w sprawie konsultacji publicznych projektu ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (nr projektu: UD335) Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce przedstawia swoje uwagi oraz propozycje zmian:

- 1. Art. 1 i 2 – pierwsza grupa spółdzielni uprawniona do regulacji w trybie specustawy**
- Ustawa przewiduje, że spółdzielniom mieszkaniowym przysługiwać będzie żądanie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego oraz nieodpłatne przeniesienie położonych na nich budynków, jeżeli wybudowały same lub ich poprzednicy prawni, za zezwoleniem właściwego organu, budynki:
- 1) po dniu 5.12.1990 r., albo
 - 2) do dnia 5.12.1990 r. i do dnia 31.12.1996 r. nie zgłosiły roszczenia w trybie art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ustawa wydaje się, przynajmniej częściowo, rozwiązywać z problemem określenia granic obszaru, który powinien zostać oddany spółdzielniom w użytkowanie wieczyste. Żądaniem spółdzielni mają być bowiem objęte grunty znajdujące się w nieprzerwanym posiadaniu spółdzielni niezależnie od sposobu wykorzystywania tych gruntów. Dzięki temu wyeliminowane powinny zostać spory, o to w jakich granicach grunty powinny zostać przekazane spółdzielni.

Projektodawca używając terminu „żądanie” wskazuje na odejście od cywilnoprawnego sposobu regulacji praw do gruntu, którego przejawem był art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z projektowaną ustawą regulacja praw do gruntów ma się odbywać w drodze decyzji administracyjnej, więc rezygnacja z terminu „roszczenie” na rzecz „żądanie” ma podkreślać administracyjnoprawny charakter środka prawnego oraz wykluczać możliwość dochodzenia realizacji „żądania” w drodze powództwa cywilnego. Z powyższego wynika, że w przypadku braku realizacji żądania spółdzielni przez organ poprzez nieprzystąpienie do aktu notarialnego istnieje obawa, że spółdzielnia nie będzie mogła skutecznie dochodzić swoich praw przed sądem, tak jak ma to miejsce w zakresie realizacji roszczeń spółdzielni dochodzonych w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Problemem może okazać się także wykazanie przez spółdzielnię nieprzerwanego spokojnego posiadania gruntu, będącego przedmiotem regulacji. Zaniepokojenie budzi wyraz „nieprzerwanie”. Wymóg nieprzerwanego posiadania od dnia 5.12.1990 r. może powodować, że nawet przejściowa i krótkotrwała utrata posiadania pozbawi spółdzielnię mieszkaniową żądania. Co więcej, wykorzystanie gruntów przez jednostkę samorządu terytorialnego czy Skarb Państwa wbrew woli spółdzielni mieszkaniowej może zostać uznane za utratę posiadania. Stąd też niezbędnym wydaje się zdefiniowanie na potrzeby regulacji w trybie specustawy pojęcia nieprzerwanego posiadania gruntu przez spółdzielnię.

Żądanie nie obejmie gruntów wykorzystywanych lub przeznaczonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne. O ile można zgodzić się z wyłączeniem z regulacji tych gruntów, które faktycznie wykorzystywane są na cele publiczne, o tyle wątpliwości wzbudza bezwzględny warunek wyłączenia terenów, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod takie cele są przeznaczone. Istnieje obawa, że gminy będą wykorzystywać i nadużywać swojego władztwa planistycznego i celowo zmieniać przeznaczenie posiadanych przez spółdzielnię terenów na cel publiczny, tylko po to, aby prawo użytkowania wieczystego do niektórych terenów nie zostało na rzecz spółdzielni ustanowione. Po zakończeniu postępowania regulacyjnego plany miejscowe mogą ponownie ulec zmianie. Istnieje ryzyko, iż jednostki samorządu terytorialnego, chcąc uniknąć oddania gruntów spółdzielniom mieszkaniowym w użytkowanie wieczyste, będą na tych gruntach albo realizować inwestycje celu publicznego albo przeznaczać je w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne. Należy bowiem podkreślić, że określenie „obowiązujące” odnosi się do planów miejscowych obowiązujących w chwili zgłoszenia żądania, a nie wejścia w życie ustawy. Racjonalnym rozwiązaniem, zapobiegającym ewentualnym nadużyciom planistycznym, wydaje się więc dookreślenie w ustawie, iż chodzi o przeznaczenie gruntu na cel publiczny w miejscowych planach zagospodarowania obowiązujących w dniu wejścia w życie ustawy. Dzięki temu gminy nie będą mogły, jak to często w praktyce ma miejsce obecnie, ignorować istniejących roszczeń spółdzielni.

PROPOZYCJA:

1) *W art. 1 ust. 1 otrzymuje 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 budynku albo*
- 2) do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku 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 otrzymuje 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.”.*

2. Art. 1 ust. 3

Ustawodawca, zgodnie z postulatami środowiska spółdzielczego, zdefiniował pojęcie „*własnych środków spółdzielni mieszkaniowych*”. Niezbędnym wydaje się jednak wprowadzenie zapisów, z których by wynikało, że w przypadku braku dokumentów (np. ze względu na upływ czasu) potwierdzających wybudowanie budynków z własnych środków, spółdzielnia nie będzie zobowiązana do ich wykazania, lecz obowiązek ten będzie mógł zostać zastąpiony oświadczeniem zarządu spółdzielni. W tym miejscu warto przypomnieć, że na podstawie art. 2d ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości zostało wydane Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 marca 1993 r., które w §§ 6 i 8 wymienia możliwość składania oświadczeń. W § 8 tego Rozporządzenia napisano o dokumentach potwierdzających zrealizowanie inwestycji, także przez spółdzielnie, ze środków własnych: „*Jeżeli państwowa lub komunalna osoba prawna nie dysponuje żadnym z dokumentów, o których mowa w ust.1, podstawę uznania środków za własne może stanowić oświadczenie kierownika i głównego księgowego osoby prawnej [spółdzielni] o braku właściwej dokumentacji oraz o źródłach finansowania.*”. Zarządy spółdzielni wydawały stosowne oświadczenia, które umożliwiały

zawarcie notarialnych umów i w przeszłości przez wiele lat były one uznawane przez organy samorządowe. Niestety obecnie organy prowadzące postępowania regulacyjne często nie chcą już honorować takich oświadczeń zarządów spółdzielni, w przypadku braku możliwości udokumentowania faktu wybudowania budynków przez spółdzielnię z własnych środków i odmawiają ustanowienia tytułu prawnego na rzecz spółdzielni w wyniku dochodzonych przez nie roszczeń.

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.

Ze specustawy będą mogły skorzystać także te spółdzielnie, które 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.

Ta grupa spółdzielni nie będzie musiała wykazywać posiadania gruntu w dniu 5.12.1990 r. oraz wybudowania budynków z własnych środków. Kluczowy będzie fakt odpłatnego korzystania na podstawie tytułu prawnego innego niż użytkowanie wieczyste lub własność, np. umowy dzierżawy. Brak konieczności udokumentowania wybudowania budynków z własnych środków będzie dotyczył wyłącznie tych spółdzielni, które z gminą zawarły np. umowy dzierżawy.

W naszej ocenie wymóg wybudowania budynków z własnych środków w ogóle powinien zostać wyłączony z nowego trybu regulacji stanu prawnego gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, skoro ma być to nowa atrakcyjniejsza forma uzyskania przez spółdzielnie tytułu prawnego do gruntów. Z uwagi na upływ czasu wiele spółdzielni nie posiada dokumentów, na podstawie których mogłyby wykazać, fakt wybudowania budynków z własnych środków. Również instytucje finansowe, które udzielały kredytów na ich wybudowanie, nie są już w stanie zaświadczyć o sposobie finansowania tych inwestycji.

PROPOZYCJA:

Art. 2 otrzymuje 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

Termin na wydanie decyzji (ust. 1)

Żądanie w trybie specustawy będzie podlegało rozpatrzeniu w terminie 12 miesięcy od dnia jego złożenia, w drodze decyzji administracyjnej. Ustawa niestety nie przewiduje żadnej sankcji w przypadku braku wydania decyzji w terminie. Istnieją zatem obawy, że tak jak w przypadku obecnie toczących się spraw w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, postępowania będą trwały przez wiele lat, zwłaszcza w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego. Organ, będący jednocześnie stroną postępowania może nie być zainteresowany szybkim zakończeniem tych spraw.

Zważywszy na to, że Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego nie mogą od kilkudziesięciu lat zrealizować roszczeń spółdzielni mieszkaniowych o ustanowienie użytkowania wieczystego w przypadkach, gdy nie istnieją żadne obiektywne przeszkody faktyczne i prawne, to termin 12 miesięcy wydaje się być terminem mało prawdopodobnym. Tym bardziej, że zgodnie z ust. 7 specustawy przedmiotowa decyzja zatwierdza podział nieruchomości w celu wydzielenia gruntu objętego żądaniem, co samo w sobie należy uznać za dobre rozwiązanie. Wydaje się, że projektodawca pomija w ogóle możliwość sporów pomiędzy spółdzielniami mieszkaniowymi, a właścicielami nieruchomości dotyczącymi posiadanych przez spółdzielnie mieszkaniowe gruntów i często niezwykle skomplikowane stany faktyczne i prawne. Co więcej, postępowania podziałowe mogą trwać miesiącami, co jeszcze bardziej podkreśla nierealność 12 miesięcznego terminu na wydanie decyzji. Projektodawca nie wyposaża jednak spółdzielni mieszkaniowych w narzędzia wymuszające na właścicielu nieruchomości dotrzymanie 12 miesięcznego terminu, poza ogólnymi środkami z art. 35 i nast. Kodeksu postępowania administracyjnego. Przykładowo spółdzielnia mieszkaniowa będzie mogła wnieść ponaglenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie na beczynność/przewlekłość Prezydenta m. st. W-wy, ale samo Samorządowe Kolegium Odwoławcze może rozpatrywać takie ponaglenie latami. W tym kontekście niezrozumiały jest optymizm projektodawcy, który w pkt 2.I.2 OSR wskazuje, że rozpatrzenie roszczenia w drodze decyzji administracyjnej zagwarantuje stronom możliwość skorzystania z instrumentów zwalczania beczynności lub przewlekłości postępowania oraz zapewni możliwość poddania rozstrzygnięcia kontroli w administracyjnym toku instancji. Stąd też, jeżeli regulacja gruntów w trybie projektowanej specustawy ma być skuteczna, niezbędnym wydaje wprowadzenie zapisu, z którego by wynikało, że w przypadku niezłatwienia sprawy w terminie żądanie zostaje złatwione milcząco w całości zgodnie z żądaniem spółdzielni wynikającym ze specustawy. Taką możliwość dają przepisy Kodeksu



postępowania administracyjnego. Zgodnie z art. 122a § 1 i 2 Kpa *sprawa może być załatwiona milcząco, jeżeli przepis szczególny tak stanowi. Sprawę uznaje się za załatwioną milcząco w sposób w całości uwzględniający żądanie strony, jeżeli w terminie miesiąca od dnia doręczenia żądania strony właściwemu organowi administracji publicznej albo innym terminie określonym w przepisie szczególnym organ ten:*

1) nie wyda decyzji lub postanowienia kończącego postępowanie w sprawie (milcząco zakończenie postępowania) albo

2) nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji (milcząca zgoda).

Wydawanie decyzji przez organ jednostki samorządu terytorialnego, która jest stroną postępowania (ust. 2 pkt 2)

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 2 decyzję, w stosunku do gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, wydawać będzie odpowiednio wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Tym samym organ wydający decyzję, tak jak w przypadku nierozpoznanych od blisko 30 lat wniosków spółdzielni złożonych w trybie art. 208 ust. 2 ugn, będzie więc jednocześnie stroną postępowania. W naszej ocenie należy uznać za niewłaściwą sytuację, gdzie organ będzie rozstrzygał sprawę de facto we własnej sprawie. Tak wydawane decyzje będą wzbudzały poważne wątpliwości co do obiektywnego załatwienia sprawy np. w zakresie ustalania obszarów, które zostaną uznane przez organ za niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków, co też będzie wiązało się z określonymi skutkami (art. 3 ust. 9). Obawiamy się, że w przypadku regulacji w trybie specustawy żądania spółdzielni znowu utkną na wiele lat przed organami samorządowymi, tak jak w przypadku roszczeń spółdzielni rozpatrywanych w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Brak terminu na zawarcie aktu notarialnego (ust. 4)

Decyzja administracyjna wydana w trybie specustawy niestety nie będzie ustanawiała prawa, lecz jedynie ma stanowić podstawę do zawarcia aktu notarialnego. Ustawa nie przewiduje żadnej sankcji za nieprzystąpienie przez właściwy organ do aktu notarialnego. Jest to niestety niejako powtórzenie tych samych nieskutecznych procedur obowiązujących w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Należy przypomnieć, że spółdzielnie pozyskały decyzje administracyjne o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste już w latach 80. XX wieku. Decyzje te nigdy nie zostały podważone i wciąż są ważne. Na ich podstawie właściwe organy, w świetle obowiązujących procedur, już dawno powinny zawrzeć ze spółdzielniami notarialne umowy ustanawiające prawo użytkowania wieczystego. Obawiamy się, że w przypadku decyzji administracyjnych wydanych w trybie specustawy gminy ponownie będą odwlekały w czasie przystąpienie do aktów notarialnych.

Pierwsza opłata, bonifikata (ust. 5 i 6)

Zgodnie ze specustawą ustanowienie prawa użytkowania wieczystego będzie odbywało za obowiązkiem wniesienia pierwszej opłaty ustalonej zgodnie z ustawą o gospodarce

nieruchomościami, tj. od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. Koszty tej pierwszej opłaty obciążą finalnie członków spółdzielni mieszkaniowych. Jest więc to mniej korzystne rozwiązanie niż regulacja w trybie art. 208 ust. 2 ugn, która przewiduje ustanowienie prawa użytkowania wieczystego bez tej opłaty, co może wpłynąć na mniejsze zainteresowanie regulacją w tym trybie. W uzasadnieniu do projektu ustawy wskazano co prawda, że „*kierując się względami ochrony praw nabytych, w ust. 5 explicite potwierdzono prawo podmiotów wymienionych w art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. spółdzielni, związków tych spółdzielni, Krajowej Rady Spółdzielczej i innych osób prawnych, do zwolnienia z pierwszej opłaty z tytułu oddania gruntu w użytkowania wieczyste, jeżeli dysponowały tym prawem na podstawie przepisów, w oparciu o które wystąpiły z roszczeniem o uregulowanie stanu prawnego (np. art. 208 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami)*”. W naszej ocenie nie wynika to tak jednoznacznie z literalnego brzmienia przepisów specustawy, gdyż co prawda w art. 3 ust. 5 specustawy zostało wskazane, że ustanowienie prawa użytkowania wieczystego wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków będzie się odbywało za obowiązkiem wniesienia pierwszej opłaty „*z zastrzeżeniem przypadków określonych w odrębnych przepisach*”, to jednak regulacja art. 5 ust. 1 specustawy wskazuje tylko, że podmiot, którego wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego toczy się w trybie art. 208 ust. 2 ugn, będzie mógł „*żądać na piśmie rozpoznania tego wniosku w trybie określonym w art. 3*”. Z dyspozycji tego przepisu nie wynika, że art. 3 będzie stosowany odpowiednio do żądania spółdzielni rozpatrzenia jej wniosku z art. 208 ust. 2 ugn, lecz wprost. Wydaje się więc, że istnieje potrzeba doprecyzowania, iż w przypadku żądania spółdzielni rozpatrzenia jej wniosku, który został złożony w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, w trybie specustawy – zastosowanie będą miały przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie bezpłatnego ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

Należy zwrócić też uwagę, że zgodnie z propozycjami Ministerstwa Rozwoju i Technologii ustanawianie użytkowania wieczystego pod społeczne budownictwo mieszkaniowe ma się odbywać za obowiązkiem wniesienia pierwszej opłaty wynoszącej do 10% ceny nieruchomości, zaś opłata roczna do 0,3% ceny nieruchomości. Stawki te niestety nie będą stosowane do istniejących budynków na nieruchomościach podlegających regulacji. Należy podkreślić, że lokale spółdzielcze na gruntach nieuregulowanych również zostały wybudowane w ramach ówczesnego budownictwa społecznego. Stąd też wskazanym byłoby, aby do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi regulowanych w trybie specustawy lub ustawy o gospodarce nieruchomościami zastosowanie miały identyczne stawki opłat, jak w przypadku przeznaczenia gruntów pod nowe budownictwo społeczne.

Od opłaty rocznej właściwy organ gminy będzie mógł udzielić stosownej bonifikaty. Wzorem art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego na gruntach Skarbu Państwa



wysokość bonifikaty powinna zostać określona w ustawie. Skoro właściciel nieruchomości jest ten sam, to nie powinno dochodzić do bardzo możliwych sytuacji, że będą stosowane różne bonifikaty. Natomiast w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego nie ma żadnych gwarancji, że bonifikata od pierwszej opłaty w ogóle zostanie udzielona lub może zostać udzielona w bardzo niskiej wysokości, co może nie zachęcić spółdzielni do skorzystania z regulacji w trybie specustawy. Należy przy tym zwrócić uwagę, że w myśl zaproponowanych przepisów, o ile organ właściwy do wydania decyzji nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa jest związany zarządzeniem wojewody o udzieleniu bonifikaty (słowo „*udziela*” nie pozostawia luzu decyzyjnego), o tyle jednostki samorządu terytorialnego mają całkowitą dowolność w zakresie decyzji o udzieleniu bonifikaty („*może udzielić bonifikaty*”), jak i jej wysokości. Oznacza to, że spółdzielnie mieszkaniowe w zakresie gruntów Skarbu Państwa mogą się cieszyć znaczącymi bonifikatami, a w zakresie gruntów jednostek samorządu terytorialnego żadnymi. To rozwiązanie znacząco pogarsza sytuację spółdzielni mieszkaniowych w zależności od tego, kto jest właścicielem gruntów względem obowiązującego art. 73 ust. 3 ugn, który stanowi, że właściwy organ może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Bonifikaty te można stosować również do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r. Projektodawca polepsza sytuację spółdzielni mieszkaniowej odnośnie gruntów Skarbu Państwa, lecz nie czyni tego względem jednostek samorządu terytorialnego. Taka regulacja może być oceniana jako naruszającą konstytucyjną zasadę równości wobec prawa (art. 32 ust. 1 Konstytucji RP), gdyż różnicuje podobną sytuację prawną spółdzielni mieszkaniowych, bez wskazania kryteriów tego zróżnicowania.

Mając na względzie z jednej strony konstytucyjną zasadę ochrony własności jednostek samorządu terytorialnego w zakresie nieruchomości stanowiących ich własność, będących przedmiotem regulacji, a co za tym idzie brak możliwości narzucenia przez ustawodawcę obowiązku udzielania bonifikat z mocy prawa, a z drugiej interes prawny i faktyczny spółdzielców, zasadnym jest, aby organom jednostek samorządu terytorialnego został przynajmniej wskazany termin na podjęcie decyzji o podjęciu stosownej uchwały o zastosowaniu bonifikaty. Wówczas spółdzielnia będzie mogła podjąć w pełni świadomą decyzję czy w jej interesie jest skorzystanie z nowego trybu rozpatrywania swoich roszczeń.

Budownictwo społeczne na uregulowanych gruntach (ust. 8)

W specustawie wprowadzono możliwość, że na gruntach oddanych spółdzielni w użytkowanie wieczyste dopuszczalna będzie budowa budynków przeznaczonych w całości na cele społecznego budownictwa czynszowego. Nie jest jasne, czy przepis ten będzie miał charakter normy szczególnej wobec przepisów planistycznych oraz uchwalonych na ich podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nie jest też jasne, czy na takich gruntach spółdzielnia będzie mogła prowadzić innego rodzaju inwestycje, gdyż w ustawie jest mowa o *dopuszczeniu budowy budynków przeznaczonych w całości na cele społecznego budownictwa czynszowego*. Wydaje się jednak, że skoro dopuszczenie budownictwa społecznego ma podlegać ujawnieniu w Dziale III księgi wieczystej, to należy domniemywać, że ma być to swego rodzaju obciążenie ograniczające możliwość korzystania z określanego obszaru tylko do przeznaczenia na budownictwo społeczne. Nie jest też jasne czy ograniczenie to będzie ustalane już w decyzji administracyjnej czy dopiero w umowie ustanawiającej użytkowanie wieczyste.

Grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków, termin na realizację inwestycji w ramach budownictwa społecznego (ust. 8 i 9)

Projekt specustawy stanowi, że w przypadku gdy decyzja obejmuje także grunty, które nie są niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków, organ właściwy do wydania decyzji administracyjnej oddającej grunt w użytkowanie wieczyste będzie mógł określić termin zagospodarowania tych gruntów pod budownictwo społeczne, wynoszący nie krócej niż 5 lat od zawarcia umowy.

Ponownie w ustawie zastosowane zostaje pojęcie „*gruntów niezbędnych do korzystania*”, które nadal nie posiada stosownej definicji, co może w praktyce znowu stworzyć te same problemy w określeniu takich obszarów, jak w przypadku postępowań toczących się w świetle obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Istnieje obawa, że w przypadku gruntów stanowiących własność samorządów, w decyzji administracyjnej oddającej grunt w użytkowanie wieczyste organ, będący jednocześnie stroną postępowania – gdyż sprawa dotyczy spraw majątkowych jednostki samorządu terytorialnego, którą reprezentuje – w sposób dowolny i autorytarny będzie mógł uznać, która część przekazywanego gruntu nie jest niezbędna do prawidłowego korzystania z budynków. Za takie grunty organ bez przeszkód będzie mógł uznawać także tereny, które zostały już dawno przez spółdzielnie zagospodarowane i są przez nie utrzymywane np. place zabaw, parkingi społeczne, tereny zieleni, sportu i rekreacji. Praktyka nierozstrzygniętych spraw w trybie gospodarki nieruchomościami wskazuje, że spory pomiędzy spółdzielniami a samorządami dotyczą przede wszystkim ustalenia obszarów niezbędnych do prawidłowego korzystania z budynków. Samorządy bardzo często relatywizują to pojęcie i za takie grunty nie chcą nawet uznawać właśnie wspomnianych placów zabaw, terenów zieleni, parkingów sportu i rekreacji. Brak definicji gruntów niezbędnych do korzystania skutkować będzie tym, że organ będzie miał pełną swobodę w ustaleniu, jakie obszary są, a jakie nie są niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków. Może się więc okazać, że jeżeli spółdzielnia nie zagospodaruje przekazanych jej terenów w wyznaczonym terminie pod budownictwo społeczne zgodnie z decyzją organu, m. in. terenów z placami zabaw, parkingami, czy sportu i rekreacji, to zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami tereny te gmina będzie mogła spółdzielni odebrać. Spółdzielnie bardzo chętnie zaangażują się w budownictwo mieszkań lokatorskich w ramach rządowych programów wsparcia budownictwa społecznego na niezabudowanych

terenach, które otrzymają w ramach specustawy, lecz nie powinny być przymuszone do zabudowania takimi inwestycjami terenów już zagospodarowanych przez spółdzielnie niezbędnych dla obecnych mieszkańców infrastrukturą.

Innymi słowy organ co prawda będzie zobowiązany przekazać spółdzielni grunty, które są w jej posiadaniu, czyli nawet te, które nie są niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków. Natomiast w tej samej decyzji będzie mógł w sposób dowolny uznać, które tereny nie są niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków i w tej części przeznaczyć je pod budownictwo społeczne, wyznaczając termin na realizację nie krótszy niż 5 lat. Jeżeli np. w ciągu 5 lat spółdzielnia nie zrealizuje inwestycji z mieszkaniem lokatorskimi to, organ na zasadach wynikających z ugn będzie mógł dany obszar spółdzielni odebrać, nawet jeśli są to np. place zabaw czy parkingi społeczne obsługujące stare zasoby, gdyż przez organ nie zostały w decyzji uznane jako niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków.

W związku z powyższym należałoby wprowadzić definicję gruntów niezbędnych do korzystania, określając jakiego rodzaju tereny w szczególności służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców istniejących budynków.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że w art. 3 ust. 8 wprowadzono nowe pojęcie „infrastruktury niezbędnej do obsługi budynków”, które również nie zostało zdefiniowane i może prowadzić do sporów, o to jakie obiekty należy za taką infrastrukturę uznać.

Ponadto, z uwagi na wieloletni proces inwestycyjny, okres 5 lat wydaje się zbyt krótki na realizację inwestycji mieszkaniowej. Niektóre spółdzielnie mogą potrzebować dłuższego czasu na wybudowanie mieszkań lokatorskich niż w wyznaczonym przez organ terminie. Istnieje więc ryzyko, że gminy będą wyznaczać najkrótsze możliwe terminy na wybudowanie mieszkań w ramach społecznego budownictwa czynszowego. W przypadku niezrealizowania przez spółdzielnię inwestycji w wyznaczonym terminie i na wskazanym gruncie, gmina będzie mogła odebrać spółdzielni uregulowany na jej rzecz teren, a następnie sprzedać deweloperowi. Może się nawet okazać, że spółdzielnia w wyznaczonym terminie dopiero rozpocznie swoją inwestycję. W świetle literalnego brzmienia tego przepisu gmina w praktyce będzie więc miała nawet prawo odebrać spółdzielni grunt z tak wybudowaną, lecz jeszcze nie oddaną do użytkowania, inwestycją. Ustawowy termin na realizację inwestycji mieszkaniowej, w ramach budownictwa społecznego, określony w art. 3 ust. 9 projektowanej specustawy powinien wynosić co najmniej 8 lat.

PROPOZYCJA:

1) *W art. 3 ust. 1 otrzymuje 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 otrzymuje brzmienie:
„**2. Decyzję, o której mowa w ust. 1, wydaje wojewoda.**”;
- 3) W art. 3 ust. 3 otrzymuje 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 otrzymuje 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 otrzymuje 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 otrzymuje brzmienie:
„**7. Decyzja, o której mowa w ust. 2, zatwierdza podział nieruchomości w celu wydzielania gruntu objętego wnioskiem, o którym mowa w art. 1 ust. 2 i art. 2.**”;
- 7) W art. 8 ust. 8 otrzymuje 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 otrzymuje 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 8 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 pieszki, 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.

Spółdzielnie, które terminowo złożyły wciąż nierozpoznany wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie art. 208 ust. 2 ugn, będą mogły w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie specustawy, żądać na piśmie, aby ten wniosek został rozpoznany w trybie specustawy. Należy podnieść, że termin ten jest zbyt krótki na podjęcie decyzji przez spółdzielnię czy rozpatrzenie jej roszczenia ma nastąpić w trybie specustawy. Jak już zostało wspomniane w niniejszych uwagach, w ustawie nie zostało jednoznacznie wyjaśnione czy w przypadku rozpatrzenia tych wniosków w trybie specustawy, spółdzielnie będą zwolnione z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego. Gdyby jednak obowiązek wniesienia pierwszej opłaty miał w tym trybie zastosowanie, wówczas należałoby podkreślić, że podstawowym kryterium dla podjęcia przez spółdzielnię decyzji o skorzystaniu z nowego trybu regulacji będzie wysokość bonifikaty udzielonej przez właściwy organ od pierwszej opłaty. Dopiero wtedy większość spółdzielni będzie w stanie ocenić, który tryb postępowania jest dla niej korzystniejszy.

Ponadto w przypadku niektórych spółdzielni postępowania sądowe o zobowiązanie jednostki samorządu terytorialnego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia aktu notarialnego ustanawiającego prawo użytkowania wieczystego w trybie art. 208 ust. 2 ugn mogą być bardzo zaawansowane. Wówczas dla spółdzielni korzystniejszym rozwiązaniem będzie oczekiwany wyrok sądu niż rozpoczynanie na nowo całej procedury regulacyjnej w trybie specustawy.

Proponujemy więc, aby termin na podjęcie decyzji odnośnie zastosowania trybu regulacji, o którym mowa w art. 5 ust. 1 projektu specustawy, pozostał nieokreślony. Jednocześnie ustawodawca powinien wyznaczyć samorządom termin na podjęcie decyzji czy i w jakiej wysokości zastosują bonifikatę od pierwszej opłaty.

W myśl projektu specustawy, jeżeli w sprawie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie art. 208 ust. 2 ugn toczy się postępowanie sądowe, postępowanie wszczęte na podstawie specustawy jednocześnie zawiesza się do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy przez sąd. Powstaje wątpliwość czy w sytuacji rozstrzygnięcia sądu oddalającego powództwo spółdzielni, organ będzie miał podstawę do wydania decyzji administracyjnej w trybie specustawy sprzecznej z wyrokiem.

Za krok we właściwym kierunku należy uznać rozwiązanie na mocy, którego w okresie trwania postępowania regulacyjnego w trybie specustawy, nie będzie możliwe pobieranie przez właściwy organ świadczeń z tytułu bezumownego korzystania z gruntu ani naliczania odsetek. Organ nie będzie miał interesu w tym, aby przewlekle prowadzić postępowanie w przedmiocie regulacji i jednocześnie naliczać opłaty za bezumowne korzystanie z gruntów, co też niestety ma miejsce w przypadku postępowań toczących się na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie wiadomo jednak, jak projektodawca rozumie pojęcie „*trwanie postępowania*”. Najbardziej logicznym rozumieniem tego pojęcia jest takie, iż postępowanie trwa od wszczęcia do zakończenia. Oznacza to, że okres zawieszenia postępowania, o którym mowa w ust. 2, mieści się w okresie „*trwania postępowania*” i nawet w przypadku gdy toczy się przed sądem postępowanie z art. 208 ugn, to za ten okres nie mogą być pobierane świadczenia z tytułu bezumownego korzystania z gruntu i naliczane odsetki od zobowiązań z tytułu bezumownego korzystania z gruntu. Można jednak się spodziewać, że jednostki samorządu terytorialnego będą twierdzić, że w okresie zawieszenia postępowanie nie trwa i dalej pobierać świadczenia i naliczać odsetki od zobowiązań z tytułu bezumownego korzystania z gruntu.

Należy zwrócić uwagę, że w uzasadnieniu projektu (str. 9) projektodawca wskazał, że mając na uwadze zasady współżycia społecznego, w przepisie tym wyłączono również dopuszczalność naliczania zobowiązań z tytułu bezumownego korzystania z gruntu oraz związanych z tym świadczeń ubocznych za czas trwania postępowania regulacyjnego. Nalicza to nie to samo co pobiera. Tymczasem w art. 5 ust. 3 pkt 1 jest mowa o „*pobieraniu świadczeń*”, a nie o „*naliczaniu*”. Oznacza to, że w czasie trwania postępowania z art. 3 ust. 1 projektu organ może naliczać świadczenia, tylko nie może ich pobierać. Optymistyczne dla spółdzielni mieszkaniowych zapewnienia znajdujące się w uzasadnieniu projektu, niestety nie mają pokrycia w samym projekcie.

PROPOZYCJA:

1) W art. 5 ust. 1 otrzymuje 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 otrzymuje 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

Możliwość zakazu przekształcania użytkowania wieczystego we własność (pkt. 2 i 3)

W ustawie o gospodarce nieruchomościami uchyla się przepis zakazujący ustanawiania prawa użytkowania wieczystego. Dodaje się również przepis, który będzie umożliwiał wprowadzenie do umowy oddającej grunt w użytkowanie wieczyste zastrzeżenia uniemożliwiającego przekształcenie tego prawa w prawo własności w określonym czasie lub bezterminowo. Wprowadzenie możliwości całkowitego zakazu przekształcenia w prawo własności wytworzy sytuację nierówności wobec prawa pomiędzy tymi członkami i mieszkańcami spółdzielni, którzy w 2019 r. mogli skorzystać z ustawy przekształceniowej czy też wcześniej z przekształceń na podstawie innych przepisów, a członkami, którzy uzyskają tytuł prawny w postaci użytkowania wieczystego w trybie specustawy. Dla niektórych spółdzielni może to być kluczowy argument przemawiający przeciwko skorzystaniu z regulacji w trybie specustawy. Ponadto z racji tego, że wyłączenie przekształcenia we własność będzie mogło być zawarte w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, jednostki samorządu terytorialnego mogą uzależniać zawarcie umowy od zgody spółdzielni na wyłączenie możliwości przekształcenia. Zaniepokojenie budzi brak granic czasowych wyłączenia. Wyłączenie takie może zostać ustanowione na 10 lat, 50 lat, 90 lat czy 120 lat.

Zdecydowanie więc możliwość ewentualnego zakazu przekształcania prawa użytkowania wieczystego we własność nie powinna dotyczyć nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi, a dla pozostałych nieruchomości maksymalny okres wyłączenia powinien zostać w ustawie określony.

Stawki pierwszej i rocznych opłat (pkt 7)

W ustawie o gospodarce nieruchomościami wprowadza się nową stawkę pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego wynoszącą nie więcej niż 10% ceny nieruchomości oraz stawkę rocznej opłaty wynoszącej 0,3%, ale tylko dla nieruchomości oddawanych na cele społecznego budownictwa czynszowego lub na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. Z literalnego brzmienia przepisu wydaje się, że stawki te nie obejmą terenów zabudowanych już przez spółdzielnie budynkami mieszkalnymi, oddawanych w użytkowanie wieczyste na ich rzecz w wyniku realizacji żądania spółdzielni o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie nowej ustawy lub w wyniku rozpatrzenia roszczeń w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Starsze zasoby spółdzielni, będące przedmiotem regulacji w trybie specustawy lub ustawy

o gospodarce nieruchomościami, również były realizowane w ramach ówczesnego budownictwa społecznego. Brak jest zatem uzasadnienia dla rozróżniania w opłatach za użytkowania wieczyste pomiędzy terenami już zagospodarowanymi spółdzielczymi budynkami mieszkalnymi, które zostaną uregulowane w trybie specustawy lub ustawy o gospodarce nieruchomościami, a terenami pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe w ramach budownictwa społecznego.

Należy również zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 3 ust. 8 projektu *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*. Dopuszczenie budowy budynków przeznaczonych w całości na cele społecznego budownictwa czynszowego z art. 3 ust. 8 projektu, to inne pojęcie niż *oddawanie nieruchomości na cele społecznego budownictwa czynszowego*. Doprowadzi to do sytuacji, w której spółdzielnia mieszkaniowa nie będzie mogła zrealizować innej inwestycji niż na cele społecznego budownictwa czynszowego, a równocześnie będzie zobowiązana do wniesienia nawet 25 % pierwszej opłaty. To jest rażąco niekorzystne dla spółdzielni mieszkaniowych. Podobnie stawka 0,3 % nie będzie znajdować zastosowania do nieruchomości w użytkowaniu spółdzielni mieszkaniowych, pomimo tego, że spółdzielnie mieszkaniowe nie będą mogły zrealizować innej inwestycji niż służącej celowi społecznego budownictwa czynszowego.

Ustalanie wysokości rocznej opłaty (pkt 8)

Za dobre rozwiązanie należy uznać wyłączenie stosowania tzw. standardowych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie aktualizacji, wypowiedzenia i ustalania opłat za użytkowanie wieczyste w przypadku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w trybie specustawy a także oddaniu gruntu na cele społecznego budownictwa czynszowego lub na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. Waloryzacja odbywać się będzie zgodnie z art. 5 ugn, tj. przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków. Innymi słowy waloryzacja nie będzie określana w oparciu o wartość rynkową nieruchomości, lecz wskaźniki Głównego Urzędu Statystycznego. Dzięki tej zmianie osoby posiadające prawa do lokali w nieruchomościach zabudowanych budynkami mieszkalnymi nie powinny być zaskakiwane skokowymi aktualizacjami opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Znow jednak przepis ten nie obejmie spółdzielni mieszkaniowych. Jeżeli spółdzielnie mieszkaniowe na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste na podstawie projektu będą mogły realizować wyłącznie inwestycje służące celowi społecznego budownictwa czynszowego, to powinny korzystać z tych samych przywilejów, co podmioty, którym oddano grunt w użytkowanie wieczyste na cele społecznego budownictwa czynszowego. Ten sposób waloryzacji rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego powinien dotyczyć wszystkich nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oddanych

w użytkowanie wieczyste, w tym także w wyniku realizacji roszczeń spółdzielni w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 208 ust. 2 ugn, czy żądania spółdzielni realizowanego w trybie specustawy.

Podział nieruchomości (pkt 9)

W art. 95 ugn dodaje się możliwość przeprowadzenia podziału wbrew ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sytuacji realizacji roszczeń spółdzielni w trybie specustawy. Jest to dobre rozwiązanie, które powinno przyspieszyć proces regulacji.

Zakaz zwrotu nieruchomości dawnym właścicielom (pkt 10 i 11)

Ustawa wprowadza zakaz zwrotu nieruchomości na rzecz byłych właścicieli w przypadku regulacji gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowej w trybie specustawy oraz zakaz oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz byłych właścicieli w przypadku, gdy na nieruchomości znajdują się lokale ze spółdzielczymi prawami do lokali lub ekspektatywą tych praw.

Zaproponowana regulacja wydaje się jednak niepełna, gdyż powinna również zawierać przepis wyłączający stosowanie art. 34 ust. 2 ugn w przypadku regulacji w trybie specustawy, tj. wyłączenie zakazu zbywania nieruchomości, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

PROPOZYCJA:

1) W art. 6 pkt 3 otrzymuje 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 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.”*

3) W art. 6 pkt 7 lit. b otrzymuje 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%”.

4) W art. 6 pkt 8 otrzymuje 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

Projektodawca wprowadza definicję ”społecznego budownictwa czynszowego” oraz przesądza, że spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych wybudowane w trybie społecznego budownictwa czynszowego nie będą mogły być przekształcane w odrębną własność. Z perspektywy spółdzielni mieszkaniowej rozwiązanie to wydaje się być korzystne.

8. Art. 9

Ustawa przewiduje przekształcenie z mocy prawa użytkowania wieczystego we własność w przypadku oddania:

- a) niezabudowanego gruntu w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 2018 r. na cele mieszkaniowe, z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania;
- b) zabudowanego budynkiem mieszkalnym w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe od dnia 31 grudnia 2018 r. do dnia wejścia w życie specustawy, przekształcenie nastąpi z dniem 1 stycznia 2027 r.

- chyba, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste strony postanowiły inaczej.



Jeszcze raz należy podkreślić, że możliwość umownego wprowadzenia zakazu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nie powinna dotyczyć gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Ustawodawca nie powinien doprowadzić do sytuacji nierówności wobec prawa pomiędzy członkami i mieszkańcami spółdzielni, którzy zgodnie z ustawą przekształceniową z 20 lipca 2018 r. skorzystali z uwłaszczenia, a spółdzielcami, którzy mogą zostać wyłączeni z tego prawa. Możliwość zakazu uwłaszczenia na gruncie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego powinna dotyczyć co najwyżej nieruchomości niezabudowanych.

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.”.

9. Dodatkowe propozycje zmian

Większość spółdzielni mieszkaniowych, które mają nierozpatrzone roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie ustawy o gospodarki nieruchomościami, zgodnie z ówczesnymi przepisami prawidłowo złożyła wnioski o ustanowienie tego prawa, tj. do dnia 31 grudnia 1996 r. Spółdzielnie te posiadają decyzje

administracyjne, lokalizacyjne lub o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, gdzie granice obszarów do uregulowania na ich rzecz zostały precyzyjnie określone. Zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciel nieruchomości powinien już tylko przystąpić ze spółdzielnią do sporządzenia aktu notarialnego ustanawiającego na jej rzecz prawo użytkowania wieczystego i przenoszącego własność posadowionych na nieruchomości budynków. Część z tych postępowań jest już rozpatrywana przed sądem. Stąd też, w związku z zaawansowanymi w wielu przypadkach procesami regulacyjnymi, toczącymi się na bazie obecnie obowiązujących przepisów, w naszej ocenie, obok ustawy wprowadzającej nowy tryb ustanowienia tytułu prawnego do posiadanych przez spółdzielnie nieruchomości, należałoby usprawnić także istniejące procedury odnoszące się do aktualnie toczących się postępowań. Uważamy, że do osiągnięcia wspomnianego usprawnienia wystarczą nieznaczne zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami, będące uzupełnieniem zaproponowanych zmian w projekcie specustawy, które uporają się z podstawowymi problemami stojącymi na przeszkodzie w skutecznym zakończeniu tych spraw, tj.:

- roszczeniami byłych właścicieli do nieruchomości posiadanych przez spółdzielnie,
- określeniem obszaru, który spółdzielniom miałyby zostać przekazany,
- potwierdzenia wybudowania przez spółdzielnię lub jej poprzednika prawnego budynków z własnych środków.

W związku z powyższym przedstawiamy propozycje dodatkowych zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami, które w naszej ocenie pozwolą kompleksowo domknąć reformę w zakresie postępowań o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz spółdzielni oraz na odblokowanie toczących się od wielu lat na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami postępowań administracyjnych i sądowych w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. Zaproponowane zmiany pozwolą spółdzielniom podjąć w pełni świadomą decyzję w zakresie wyboru trybu rozpatrywania swoich roszczeń, tj. na podstawie obowiązujących przepisów lub specustawy.

W projekcie ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw proponujemy następujące zmiany:

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 otrzymuje 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 po pkt. 9b dodaje się pkt 9c w brzmieniu:
„9c) w art. 208 po ust. 3 dodaje się ust. 3¹ w brzmieniu:
„3¹. W sprawach, o których mowa w ust. 2, art. 34 ust. 3 nie stosuje się.”;
- 5) W art. 6 pkt 10 otrzymuje 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.”;
- 6) W art. 10 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:
„3. 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 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą w art. 6 pkt 1a, 2, 7b, 8, 9, 9a, 9b, 9c, 10, 11, chyba że, 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, zażąda na piśmie rozpoznania tego wniosku w trybie określonym w art. 3.”.

Ad. 1) art. 4 pkt 3c ustawy o gospodarce nieruchomościami

Projekt ustawy przewiduje wprowadzenie do słownicza znajdującej się w art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami definicji środków własnych spółdzielni mieszkaniowych, z których finansowana była budowa osiedli mieszkaniowych przez

spółdzielnie lub ich poprzedników prawnych. Brak tej definicji powoduje wiele spornych problemów, polegających na podważaniu w postępowaniach administracyjnych lub sądowych źródła pochodzenia środków, z których sfinansowano przeprowadzone inwestycje. Proponowana definicja środków własnych spółdzielni wyraźnie wskazuje, że nie są to tylko środki spółdzielni lub jej członków, lecz także odnosi się do ówczesnego sposobu finansowania budowy osiedli spółdzielczych przed 1990 rokiem. Budownictwo spółdzielcze, w ramach ówczesnego budownictwa społecznego, było najczęściej współfinansowane z udzielanego przez Państwo kredytu bankowego, spłacanego następnie przez członków spółdzielni w opłatach za przyznany im lokal. Kredyty podlegały również umorzeniom. Konieczność wprowadzenia do ustawy o gospodarce nieruchomościami definicji środków własnych spółdzielni mieszkaniowych, wynika z faktu, że w procedurze ustanowienia prawa użytkowania wieczystego zawartej w art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wybudowanie budynków z własnych środków spółdzielni, jest jedną z przesłanek do ustanowienia tytułu prawnego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej do posiadanego przez nią gruntu. Brak tej definicji niejednokrotnie jest przyczyną przedłużających się postępowań o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, z uwagi na konieczność wykazania przez spółdzielnię, iż wybudowane osiedla mieszkaniowe zostały sfinansowane ze środków własnych spółdzielni. Z uwagi na ówczesne zasady finansowania budownictwa spółdzielczego, w tym częściowego umarzania pożyczonych przez Skarb Państwa środków, wiele spółdzielni jest w praktyce pozbawiona faktycznej możliwości skorzystania z procedury, o której mowa w art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ad. 2) i 3) art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Projektowana zmiana polega na usunięciu w art. 208 ust. 2 obowiązku określenia gruntów niezbędnych do korzystania z budynków, które mają zostać przyznane spółdzielniom mieszkaniowym. Pojęcie to, pomimo obowiązywania już od ponad 31 lat, tj. w *ustawie zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz niektóre inne ustawy* oraz w *ustawie o gospodarce nieruchomościami*, do dziś nie doczekało się jednoznacznej definicji. Wciąż jest przyczynkiem do przeciągania trwających od wielu lat sporów pomiędzy spółdzielniami a jednostkami samorządu terytorialnego o te tereny, mimo że, zostały one pierwotnie określone w decyzjach lokalizacyjnych lub decyzjach o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, jako tereny niezbędne do obsługi zaprojektowanych i wybudowanych osiedli mieszkaniowych. Są to przede wszystkim obszary przeznaczone pod tereny sportu i rekreacji, jak place zabaw czy boiska sportowe, a także chodniki, uliczki osiedlowe czy parkingi – wybudowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, a sfinansowane przez spółdzielców. Wspomniane decyzje zawierały granice obszaru, do którego prawo to miało być ustanowione na rzecz spółdzielni. Akt notarialny o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste miał być de facto już tylko potwierdzeniem przyznania

spółdzielni obszaru, który był określony w ww. decyzjach. Niestety obecnie samorządy relatywizują pojęcie niezbędności terenów pomimo, że zostały już one dawno określone w tych decyzjach, które nigdy nie zostały uchylone i w dalszym ciągu pozostają w obrocie prawnym.

W związku z powyższym proponujemy, aby roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, wynikające z art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odnosiło się wprost do działek gruntów przydzielonych spółdzielniom na mocy ww. decyzji i przez nie posiadanych w dniu 5 grudnia 1990 r., z wyłączeniem obszarów, które aktualnie wykorzystywane są na cele publiczne, np. drogi gminne, przychodnie zdrowia, szkoły czy przedszkola. Zaproponowana, zmiana pozwoli jednoznacznie określić obszar terenów, które w postępowaniu administracyjnym lub sądowym powinny zostać spółdzielniom przyznane w ramach ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

Ad 4) art. 208 ust. 3¹ ustawy o gospodarce nieruchomościami

Projektowana zmiana polega na wprowadzeniu do art. 208 ust. 3¹, na mocy którego zostałby wyłączony zakaz zbywania nieruchomości poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie określonym w art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku, gdy toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Postępowania w sprawie rozpatrzenia wniosków byłych właścicieli lub ich spadkobierców o zwrot nieruchomości lub o odszkodowanie toczą się przed właściwymi urzędami nawet od ponad 70 lat. Spowodowane jest to najczęściej nieskutecznością odnajdywania stron ww. postępowań przez te urzędy. Niezależnie od przewlekłości tych postępowań, w praktyce trudno spodziewać się rozstrzygnięć o zwrocie na rzecz byłych właścicieli lub ich spadkobierców nieruchomości zabudowanych wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi.

Zaproponowana zmiana pozwoli odblokować toczące się postępowania o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. Pozwoli także sądom na podjęcie postępowań o zobowiązanie jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych i wydanie wyroków w tych sprawach.

Ad 5) art. 10 ust. 3 projektu specustawy

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 gruntu albo zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesienie lub ustanowienie na rzecz spółdzielni mieszkaniowej wskazanych praw, stosować się będzie przepisy zmienione niniejszą ustawą.

Celem tego przepisu jest objęcie wszystkich toczących się spraw administracyjnych i sądowych przedmiotową nowelizacją, które od wielu lat pozostają nierozstrzygnięte. Część z nich jest zawieszona. Przyjęcie a następnie wejście w życie zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami w zaproponowanym kształcie pozwoli na odblokowanie tych spraw, które do tej pory nie zostały rozstrzygnięte z uwagi na problem zdefiniowania gruntów niezbędnych do korzystania z budynków i określenia obszaru, który miałby zostać spółdzielniom przekazany, a także nierozpatrzenia roszczeń byłych właścicieli do terenów zagospodarowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Wpływ ustawy na działalność przedsiębiorstw

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.

Skutki społeczne

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.

Mamy nadzieję, że przedstawione przez nas uwagi i propozycje okażą się pomocne przy opracowywaniu nowych przepisów a zaproponowane zmiany zostaną również uwzględnione w projekcie ustawy. Jednocześnie wyrażamy gotowość i chęć wzięcia udziału w dalszych pracach legislacyjnych dotyczących omawianego projektu ustawy, na który spółdzielcy czekają od lat.

Z wyrazami szacunku

Łukasz Zaprawa
Pełnomocnik Unii Spółdzielców
Mieszkaniowych w Polsce