Czy kooperatywa mieszkaniowa poprawi dostęp do mieszkań?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: sobota, 08, czerwiec 2019 10:23
Bernadeta Skóbel
Odsłony: 763

Do konsultacji społecznych został skierowany projekt ustawy w sprawie kooperatywy mieszkaniowej. Celem projektu jest wprowadzenie nowego instrumentu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Projekt określa również zasady nabywania przez członków kooperatyw mieszkaniowych nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości.

W ocenie skutków regulacji szacuje się, że kooperatywa pozwoli zrealizować inwestycje, której koszt będzie niższy o 20-30% od rynkowego.

Kooperatywa mieszkaniowa jest to zrzeszenie grupy co najmniej trzech osób, która współdziała ze sobą w formule nonprofit, w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, Kooperatywa może również przyjąć formę spółki cywilnej. Zgodnie z projektem rada gminy będzie mogła w drodze uchwały wskazać nieruchomości należące do gminnego zasobu nieruchomości przeznaczone do realizacji inwestycji mieszkaniowych przez kooperatywy mieszkaniowe, ustalając w tej uchwale:

1) wymagania dotyczące sposobu korzystania z tych nieruchomości oraz sankcje za ich nieprzestrzeganie;

2) warunki rozłożenia na raty ceny tych nieruchomości, w tym maksymalny okres ich spłaty, nie dłuższy niż 20 lat.

Sprzedaż nieruchomości dla kooperatywy ma następować w drodze przetargu pisemnego ograniczonego. Wierzytelność gminy w stosunku do nabywcy z tytułu rozłożenia ceny nieruchomości na raty ma podlegać zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie. Rozłożona na raty niezapłacona część ceny nieruchomości ma podlegać oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Rada gminy będzie mogła jednak dopuścić w uchwale zastosowania innej stopy procentowej i określić warunki jej stosowania.

Kooperatywa mieszkaniowa, będzie realizować inwestycję mieszkaniową na obszarze rewitalizacji, będzie interesariuszem rewitalizacji w rozumieniu ustawy o rewitalizacji. W przypadku gdy gmina będzie planowała sprzedaż nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej przez kooperatywę mieszkaniową jako działanie stanowiące przedsięwzięcie rewitalizacyjne, będzie musiała to wykazać w gminnym programie rewitalizacji.

Jedne z przepisów jest istotny z punktu widzenia postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę. Zgodnie z projektem w zakresie inwestycji mieszkaniowych członkowie kooperatywy mieszkaniowej w procesie budowlanym będą inwestorem w rozumieniu art. 17 pkt 1 Prawa budowlanego.

Z projektem można zapoznać się tutaj.

Phoca PDF