

Ministerstwo Rozwoju skierowało do konsultacji publicznych projekt ustawy o kooperatywach mieszkaniowych. Warto zaznaczyć, że to nowy projekt i rozpoczęta od początku ścieżka legislacyjna – mimo tego, że latem 2019 r. ówczesne Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju podjęło prace nad tego typu regulacją, której projekt był nawet opiniowany przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Niemniej z uwagi na wprowadzenie szeregu zmian i rozbudowanie projektu, jego autorzy uznali za zasadne powtórzenie całej procedury legislacyjnej.

### Cel

Celem projektu jest stworzenie podstawowych ram prawnych dla funkcjonowania kooperatyw mieszkaniowych. Jak wskazują sami projektodawcy, prawne uregulowanie koncepcji kooperatyw mieszkaniowych ma stworzyć szansę na upowszechnienie tej formy realizacji inwestycji mieszkaniowych, a tym samym na zwiększenie możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby tworzące kooperatywy. Docelowo – według założeń omawianego projektu – działalność kooperatyw mieszkaniowych ma przyczynić się do zwiększenia konkurencji na rynku mieszkaniowym, w ramach którego powinno współwystępować kilka odrębnych możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dostosowanych do potrzeb oraz potencjału dochodowego społeczeństwa.

### Rozwiązania

Po pierwsze w projekcie ustawy określono pojęcie „kooperatywa mieszkaniowa” poprzez zdefiniowanie umowy kooperatywy mieszkaniowej oraz określenie zakresu jej obowiązkowych postanowień. Ponadto wskazane zostały formy, w jakich kooperatywa będzie mogła zostać zawiązana (umowa kooperatywy mieszkaniowej, umowa spółki cywilnej) oraz określono to, jakie kwestie będą musiały zostać obowiązkowo zawarte w umowie powołującej kooperatywę. Kooperatywa ma być zrzeszeniem co najmniej trzech osób, które współdziałają w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (własnych i osób z nimi zamieszkujących) poprzez nabycie nieruchomości gruntowej i wybudowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego (ewentualnie – zespołu budynków jednorodzinnych) albo nabycie prawa do gruntu wraz z budynkiem i przeprowadzenie w tym budynku robót budowlanych.

Po drugie jak wskazują projektodawcy, ze względu na szczególną wartość, jaką kooperatywy mogą wnieść w zagospodarowanie przestrzeni w gminach, przewiduje się stworzenie szczególnych zasad przeznaczania nieruchomości gminnych pod inwestycje kooperatyw oraz zasady prowadzenia przetargów ograniczonych na takie nieruchomości. Zgodnie z projektem ustawy gminy będą mogły m.in.:

- oferować na sprzedaż nieruchomości należące do gminnego zasobu nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe realizowane przez kooperatywy mieszkaniowe,
- określać wymagania co do inwestycji w zakresie nieuregulowanym innymi aktami prawa miejscowego,
- korzystać z prawa odkupu (w sytuacji naruszenia wymagań dotyczących inwestycji mieszkaniowej) oraz prawa pierwokupu (w przypadku sprzedaży nieruchomości, budynku lub lokalu przez dotychczasowego właściciela w okresie 20 lat od dnia sprzedaży przez gminę nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości członkom kooperatywy),
- rozkładać należności za nabycie nieruchomości na raty i stosować bonifikaty od ceny nieruchomości w przypadku zgodnego z warunkami określonymi w ustawie (oraz dodatkowymi, w przypadku ich określenia w uchwale rady gminy) korzystania z nieruchomości, budynków i

## Kooperatywy mieszkaniowe – powrót do prac legislacyjnych i ich nowy początek

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 23, kwiecień 2020 13:45

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 929

---

lokali objętych inwestycjami,

- uzyskać zwrot części ceny sprzedawanej członkom kooperatywy nieruchomości w formie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych utworzonych przez kooperatywę lub w drodze wynajmu tych lokali lub budynków od kooperatywy, rozszerzając tym samym zasób mieszkaniowy służący realizacji zadań własnych gminy,
- uwzględniać współpracę z kooperatywami mieszkaniowymi w procesie rewitalizacji niektórych obszarów/budynków.

Projektowana regulacja ma zdaniem jej autorów umożliwić kształtowanie reguł funkcjonowania kooperatyw w sposób możliwie elastyczny – oddając rozstrzygnięcia dotyczące szczegółowych ustaleń do wypracowania przez samych zainteresowanych, co jest zgodne z ideą funkcjonowania kooperatyw jako dobrowolnych zrzeszeń powołanych do realizacji określonego celu (budowy budynku mieszkalnego).

W celu wsparcia tego typu inicjatyw oraz jednocześnie zachęcenia sektora bankowego do zaoferowania odpowiedniego produktu kredytowego projektodawcy wprowadzili rozwiązanie pozwalające na skorzystanie przez członków kooperatyw z ulgi w podatku dochodowym od osób fizycznych (odliczenie od podstawy opodatkowania odsetek spłacanych w związku z zaciągniętym kredytem na realizację inwestycji w ramach kooperatyw mieszkaniowych).

Z projektem można się zapoznać [tutaj](#).