

Rząd planuje przyznanie spółdzielniom trwałego prawa do gruntów

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 27, listopad 2025 08:23

Tomasz Smaś

Odśloni: 457

Rada Ministrów wpisała do wykazu prac legislacyjnych projekt ustawy mający na celu uregulowanie praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Planowane zmiany mają fundamentalne znaczenie dla stabilności prawnej setek tysięcy mieszkańców oraz dla samych spółdzielni, które od lat zabiegały o rozwiązanie tego historycznego problemu. Projekt ma zakończyć niejasny stan prawny dla właścicieli nawet 100 tysięcy mieszkań.

Projekt ustawy przewiduje dwa kluczowe mechanizmy:

Trwałe prawo dla spółdzielni: Spółdzielnie mieszkaniowe, które dotychczas nie dysponowały prawem do gruntów pod swoimi budynkami, zyskają roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego.

- Stabilność dla członków: Członkowie spółdzielni, których mieszkania znajdują się na uregulowanych gruntach, uzyskają możliwość założenia księgi wieczystej dla swojego prawa.
- Umożliwienie założenia księgi wieczystej jest kluczowe, ponieważ zapewni mieszkańcom pełne poczucie stabilności prawnej. Prawa do lokali, uregulowane w księgach, będą mogły być przedmiotem swobodnego obrotu, a ich właściciele będą mieli możliwość finansowania zakupu kredytem zabezpieczonym hipoteką.

Nowelizacja przełoży się na bezpieczeństwo mieszkaniowe, lepsze możliwości finansowania inwestycji oraz wsparcie dla rozwoju budownictwa komunalnego i społecznego. Szacuje się, że problem nieuregulowanego stanu prawnego dotyczy 120 spółdzielni mieszkaniowych, głównie w Warszawie.

Problem nieuregulowanego stanu prawnego gruntów ma swoje korzenie w intensywnej urbanizacji lat 70. i 80. Wówczas spółdzielnie realizowały inwestycje mieszkaniowe na gruntach stanowiących własność państwową. Zmiany ustrojowe doprowadziły do przekazania tych gruntów samorządom.

Kluczową przeszkodą w regulacji stała się możliwość zwrotu mienia przejętego wcześniej przez Państwo z naruszeniem prawa. Roszczenia te, zgłaszane często przez poprzednich właścicieli, uniemożliwiały dotychczas przyznanie spółdzielniom trwałych praw do gruntów. Pomimo podejmowanych przez lata prób, problem regulacji stosunków własnościowych nie został dotąd kompleksowo rozwiązany.

Projekt ustawy wprowadza nową, dedykowaną ścieżkę administracyjną do rozpoznawania roszczeń spółdzielni o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Spółdzielnie, których wcześniejsze żądania nie zostały dotąd rozpoznane, będą mogły skorzystać z nowego trybu administracyjnego w ciągu 6 miesięcy od wejścia ustawy w życie.

Ponadto, regulacja zagwarantuje spółdzielniom prawo do skutecznego zaskarżania bezczynności organu oraz możliwość poddania rozstrzygnięcia kontroli instancyjnej.

Kluczowym elementem stabilizującym ma być również wprowadzenie mechanizmów ograniczających roszczenia osób trzecich (np. poprzednich właścicieli), co ma raz na zawsze zakończyć stan niepewności prawnej dotyczący przejętych w przeszłości gruntów.

Projekt ustawy został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów 18 listopada br. W kolejnych etapach regulacja zostanie poddana uzgodnieniom międzyresortowym i konsultacjom społecznym, zanim trafi do prac parlamentarnych. Przyznanie spółdzielniom trwałego prawa do gruntów ma umożliwić im także realizację nowych inwestycji w ramach społecznego budownictwa

Rząd planuje przyznanie spółdzielniom trwałego prawa do gruntów

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 27, listopad 2025 08:23

Tomasz Smaś

Odsłony: 457

mieszkaniowego.

Źródło: MRiT