

Związek Powiatów Polskich skierował do Kancelarii Sejmu pismo zawierające uwagi do poselskiego projektu ustawy o ostatecznym uporządkowaniu stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych (RPW/13277/2026). Organizacja na wstępie podkreśla, że docenia działania zmierzające do uregulowania stanów prawnych nieruchomości spółdzielni i wyeliminowania niepewności prawnej posiadaczy spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych, jednocześnie wskazując na szereg wątpliwości interpretacyjnych i prawnych.

### **Zwolnienie z pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste (Art. 6 ust. 3 projektu ustawy)**

ZPP postuluje przyjęcie rozwiązania analogicznego do zawartego w projekcie rządowym (UD335), przewidującego ustalenie pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, zamiast projektowanego całkowitego zwolnienia z obowiązku jej wniesienia.

Organizacja wskazuje, że o ile uzasadnione jest nieodpłatne nabycie przez spółdzielnię własności budynków wzniesionych z jej środków własnych, o tyle całkowite zniesienie pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowi nieuzasadnione pokrzywdzenie Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego jako właścicieli gruntów. ZPP podkreśla, że pierwsza opłata stanowi istotny element ekonomicznej rekompensaty dla właściciela gruntu z tytułu obciążenia jego nieruchomości długoterminowym prawem rzeczowym, a ponadto jednorazowy dochód budżetu JST pozwalający na finansowanie wydatków z zakresu gospodarki nieruchomościami. Organizacja postuluje uzupełnienie przepisów o regulację, zgodnie z którą dane żądanie podlega rozpoznaniu w drodze decyzji o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wraz z nieodpłatnym przeniesieniem wartości budynku oraz o ustaleniu pierwszej opłaty, jak i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

### **Oświadczenia zarządu i głównego księgowego jako substytut dokumentów**

ZPP postuluje wykreślenie przepisu, który dopuszcza uznanie oświadczeń zarządu i głównego księgowego spółdzielni za substytut dokumentów potwierdzających, że budynki zostały wzniesione ze środków własnych spółdzielni.

Organizacja wskazuje, że takie deklaracje nie stanowią obiektywnego dowodu, lecz wyłącznie oświadczenia wiedzy podmiotów bezpośrednio zainteresowanych rozstrzygnięciem postępowania. Z uwagi na upływ kilkudziesięciu lat i brak stosownych dokumentów, oświadczenia te mogą nawet nieintencjonalnie być niezgodne z prawdą i identyfikować środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych jako środki własne spółdzielni, co może prowadzić do pokrzywdzenia właściciela publicznego.

### **Wykluczenie uprawnionych z roszczeń reprivatyzacyjnych ze statusu strony postępowania**

ZPP postuluje wykreślenie przepisu, który stanowi, że w postępowaniach prowadzonych na podstawie art. 6 ust. 1 lub 3 i ust. 6 stroną postępowania nie jest osoba posiadająca roszczenia byłych właścicieli do danej działki gruntu lub jej części albo działek gruntu lub ich części.

Organizacja wskazuje, że przepis całkowicie wyklucza z postępowania podmioty mające niewątpliwy interes w jego rozstrzygnięciu. ZPP ocenia to jako naruszenie zasady równości stron postępowania administracyjnego, powołując się na wyrok WSA w Warszawie z dnia 5 października 2004 roku (sygn. II SA 3196/03). Organizacja wskazuje, że projektowany przepis wprowadza nieuzasadnione rozróżnienie polegające na tym, że spółdzielnia mieszkaniowa uzyskuje status strony i pełnię gwarancji procesowych,

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 21, maj 2026 10:16

Joanna Gryboś-Chechelska

Odslony: 43

---

podczas gdy uprawnieni z roszczeń byłych właścicieli zostają pozbawieni jakichkolwiek uprawnień procesowych w postępowaniu, którego rozstrzygnięcie definitywnie ich praw dotyczy. ZPP nie uznaje mechanizmu odszkodowawczego z art. 12 ust. 3 projektu za wystarczającą kompensatę tego stanu rzeczy.

### **Nabycie własności lub użytkowania wieczystego z mocy prawa po upływie 24 miesięcy (Art. 12 ust. 1 i 2 projektu ustawy)**

ZPP postuluje wykreślenie obu przepisów, oceniając projektowane rozwiązanie jako niedopuszczalne.

Przepisy przewidują, że w razie nieuporządkowania stanu prawnego gruntu na żądanie spółdzielni mieszkaniowej w okresie 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie, spółdzielnia nabywa własność nieruchomości, a w przypadku gdy właścicielem działki gruntu jest Skarb Państwa albo JST - prawo użytkowania wieczystego tych działek. ZPP wskazuje na zasadnicze wady tego rozwiązania.

Po pierwsze, ewentualna bezczynność organu w tym terminie może wynikać z okoliczności obiektywnych – konieczności uzupełnienia braków formalnych wniosku, weryfikacji źródeł finansowania budowy, trwania procedury podziałowej, czy okoliczności, które nie świadczą o opieszałości organu, lecz o jego należytej staranności w prowadzeniu postępowania. Projekt nie przewiduje żadnego instrumentu zawieszania biegu terminu 24-miesięcznego w razie zaistnienia obiektywnych przeszkód, ani mechanizmu dyscyplinującego wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych.

Po drugie, brak mechanizmu dyscyplinującego po stronie wnioskodawcy stwarza ryzyko celowego przedłużania postępowania przez samą spółdzielnię w celu bezwarunkowego nabycia pełnej własności nieruchomości albo prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa po upływie 24-miesięcznego terminu – z pominięciem kontroli merytorycznej organu i bez weryfikacji spełnienia ustawowych przesłanek.

Tym samym mechanizm, który w założeniu miał chronić spółdzielnię przed bezczynnością organu może przerodzić się w narzędzie umożliwiające obejście całego trybu administracyjnego i materialnoprawnych warunków nabycia prawa do nieruchomości. Wątpliwości te potwierdza sam projektodawca w treści Deklarowanych Skutków Regulacji, gdzie w odniesieniu do alternatywnie rozważanych rozwiązań stwierdzono, że „powszechne uwłaszczenie spółdzielni z mocy prawa bez etapu administracyjnego (model stosowany m.in. w Czechach i Słowacji przy regulacji gruntów państwowych)” zostało odrzucone „jako potencjalnie niezgodne z art. 64 Konstytucji RP w zakresie ochrony praw właścicielskich Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz z uwagi na ryzyko kolizji z roszczeniami reprivatyzacyjnymi”.

### **Brak kalkulacji kosztów dla JST**

ZPP postuluje uzupełnienie uzasadnienia i Deklarowanych Skutków Regulacji projektu o rzetelną kalkulację kosztów finansowych, administracyjnych i kadrowych procedowanych zmian dla jednostek samorządu terytorialnego, wraz ze wskazaniem źródeł ich finansowania lub stosownych mechanizmów rekompensaty.

Organizacja wskazuje, że starostwa realizują wiele różnorodnych zadań zleconych i napływ nowych obowiązków wynikających z projektowanej ustawy może skutkować trudnościami z ich terminową realizacją, szczególnie dotkliwymi dla starostw z dużą liczbą spółdzielni z nieuregulowanym stanem prawnym gruntów. ZPP wskazuje, że projektodawcy nie przewidzieli dodatkowych środków na

## ZPP zgłasza zastrzeżenia do poselskiego projektu ustawy o uregulowaniu gruntów spółdzielni mieszkaniowych

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 21, maj 2026 10:16

Joanna Gryboś-Chechelska

Odsłony: 43

---

dokonywanie wycen nieruchomości, a dotacje na realizację zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa są corocznie niewystarczające. Konieczność zlecenia operatów szacunkowych dla wielu nieruchomości w krótkim czasie może przekroczyć możliwości finansowe starostw, uniemożliwiając dotrzymanie terminów zarówno 12-, jak i 24-miesięcznego.

Z pełną treścią uwag można zapoznać się [TUTAJ](#).