

## GRUNTY POD BLOKAMI SPÓŁDZIELCZYMI ....CZYM SĄ???

Grunty to majątek. Gdy mowa o dziesiątkach, setkach i tysiącach hektarów gruntów zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce, to mowa o majątku rzędu dziesiątków miliardów złotych.

Od ponad roku opracowywane są a następnie procedowane w parlamencie kolejne rządowe projekty ustaw w ramach „pakietu mieszkalnictwa” – definicja wiceministra Tomasza Lewandowskiego.

Trzy z tych projektów dotyczą nas, członków spółdzielni mieszkaniowej.

Są to:

- projekt „małej” nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- projekt „dużej” nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- projekt Ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw.

1. Pierwsza z nich weszła w życie w styczniu 2026 roku. Podlegała pozornym nieobowiązkowym konsultacjom społecznym w ramach Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej, a następnie obowiązkowym konsultacjom publicznym ogłoszonym na stronie Rządowego Centrum Legislacji. Jej ostateczny kształt nie zrealizował ani jednego z wniosków zgłaszanych przez szeregowych, czyli nie funkcyjnych członków spółdzielni mieszkaniowych.

**W ostatnim momencie procedowania projekt „małej nowelizacji” przez Sejm posłowie koalicji rządzącej zgłosili poprawki, min. wpisujące spółdzielnie mieszkaniowe jako podmioty do dwóch ustaw: Ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz do Ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Jest to sytuacja niebezpieczna dla posiadaczy spółdzielczych praw do lokali, a takie właśnie prawa posiadamy jako mieszkańcy naszego budynku.**

2. Drugi projekt był niedawno omawiany podczas posiedzenia Senackiej Komisji ds. Spółdzielczości. W ramach tego gremium do żadnej dyskusji nie są dopuszczani ani szeregowi członkowie spółdzielni mieszkaniowych ani przedstawiciele ich stowarzyszeń. **To pole do dyskusji wśród swoich** – za przedstawicieli naszego środowiska są uznawani tylko najwyżsi rangą działacze Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP czy Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce.

Choć wiceminister Tomasz Lewandowski ujawnił, że w Ministerstwie Rozwoju i Technologii powstała tabela uwag do tego projektu na 600 stron, to nadal nie był uprzejmy ujawnić ją na stronach Rządowego Centrum Legislacji.

3. Trzeci, ostatni na razie projekt, omawiany na kilku portalach, m.in. INTERIA, stanowi swoiste domknięcie dwóch pierwszych projektów. Projekt nowej ustawy nosi tytuł: „Ustawa o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw.”

Warto zaznaczyć, że wypowiedzi przedstawicieli Ministerstwa Rozwoju i Technologii na temat tego projektu na portalach internetowych rozmijają się z istotą i treścią proponowanych regulacji.

Przypomnijmy sobie :

## **GRUNTY TO MAJĄTEK**

Osoby nieposiadające księgi wieczystej lokalu wraz z przypisanym gruntem powinny być szczególnie wrażliwe na wszelkie zmiany zapisów prawa.

**Zmiany tak zachwalane w publikacjach portali internetowych mogą wzbudzić uzasadnione wątpliwości co do stosunku prawnego definiowanego jako „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.**

Na stronie Rządowego Centrum Legislacji jest dostępna tabela z uwagami zgłoszonymi do ostatniego projektu (grunty) przez organizacje pozarządowe jak i przez osoby fizyczne:

<https://legislacja.gov.pl/docs//2/12406000/13179508/13179512/dokument766657.pdf>

Zwraca uwagę minimalna ilość uwag osób fizycznych jak i faktycznie obywatelskich organizacji. To efekt ukrywania tych zmian niemal do samego końca.

Warto zwrócić uwagę na Uwagę ogólną Lp.9 (osoba fizyczna, str. 5 i 6 tabeli z uwagami). Ta właśnie uwaga dotyczy **NASZEGO MAJĄTKU, cyt.:**

*Szczególne wątpliwości budzi projektowane włączenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do zasobu nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.*

*Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, a nie prawem własności ani nieruchomością. Choć w ujęciu funkcjonalnym bywa zbliżone do własności, jego odrębny charakter prawny był dotąd konsekwentnie utrzymywany przez ustawodawcę i stanowi element ochrony praw nabytych oraz pewności obrotu.*

*Objęcie tego prawa reżimem zasobu nieruchomości może prowadzić do pośredniego rozszerzenia ingerencji organów publicznych w sferę prywatnych praw majątkowych osób fizycznych, które nabyły swoje prawa odpłatnie i w dobrej wierze. W szczególności dotyczy to budynków, w których nieuregulowany stan prawny gruntu jest następstwem historycznych zaniedbań organów publicznych, a nie działań samych uprawnionych.*

*Projektowana regulacja powinna zostać jednoznacznie doprecyzowana w taki sposób, aby włączenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do zasobu nieruchomości miało wyłącznie charakter ewidencyjno-organizacyjny i nie mogło prowadzić do ograniczenia treści tego prawa, jego obrotu ani wartości rynkowej, w szczególności w odniesieniu do praw nabytych przed wejściem ustawy w życie.*

W sytuacji gdy większość z nas posiada albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z księgą wieczystą, **to planowane nowe regulacje skłaniają do szybszego działania naszej społeczności.**

**Jeżeli będziecie państwo czytać Tabele Uwag do obu noweli ustaw to proszę zwrócić uwagę na określone organizacje, które nie reprezentują interesów szeregowych (nie funkcyjnych) członków spółdzielni mieszkaniowych:**

- Krajowa Rada Spółdzielcza,
- Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP,
- **pozostałe ok. 27 związków rewizyjnych spółdzielni mieszkaniowych, w tym Wielkopolski Związek Spółdzielni Administracyjnych i Mieszkaniowych, prowadzący tzw. „lustracje” w naszej Spółdzielni,**
- pozornie oddolne stowarzyszenia spółdzielców mieszkaniowych, np. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce.

**Są to organizacje od wielu lat reprezentujące i chroniące interesy członków zarządów i rad nadzorczych spółdzielni mieszkaniowych kosztem szeregowych członków tych spółdzielni.**

Jacek Krężelewski