

## USTAWA

z dnia ..... 2023 r.

### o regulacji stanów prawnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych

#### Rozdział 1

##### Przepisy ogólne

**Art. 1.** Ustawa określa zasady regulacji stanów prawnych działki lub działek gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, związków spółdzielczych lub innych osób prawnych, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były posiadaczami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy.

**Art. 2.** W sprawach nieuregulowanych w niniejszej ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344).

#### Rozdział 2

##### Zasady regulacji stanu prawnego działki lub działek gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, związków spółdzielczych lub innych osób prawnych, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były posiadaczami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy

**Art. 3.** 1. Spółdzielnia mieszkaniowej, związkowi spółdzielczemu lub innej osobie prawnej, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były posiadaczami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy przysługuje pierwszeństwo w przeniesieniu prawa własności lub zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste działki lub działek gruntu, z których korzystają na cele statutowe, związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych. Ilekroć w rozdziale 2 ustawy jest mowa o spółdzielni mieszkaniowej, należy przez to rozumieć także związek spółdzielczy oraz inną osobę prawną, które w dniu 5 grudnia 1990r. były posiadaczami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy.

2. W przypadku zbiegu roszczeń spółdzielni mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1, z roszczeniami byłych właścicieli lub ich następców prawnych do działki gruntu lub jej części albo działek gruntu lub ich części, pierwszeństwo przeniesienia prawa własności do działki lub działek gruntu albo pierwszeństwo oddania działki lub działek gruntu w użytkowanie wieczyste przysługuje spółdzielni mieszkaniowej.

**Art. 4. 1.** Spółdzielnia mieszkaniowa może żądać, aby każdy kolejny właściciel działki lub działek gruntu przeniósł na nią ich własność za wynagrodzeniem, jeżeli:

1) działka lub działki gruntu zostały przyznane spółdzielni mieszkaniowej, bądź są w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przed dniem 5 grudnia 1990 r.,

2) w przypadku braku możliwości wykazania okoliczności przyznania lub posiadania działki lub działek gruntu w sposób wskazany w ust. 1 – przedstawi dokumenty wykazujące przyznanie lub posiadanie działki lub działek gruntu przed dniem 5 grudnia 1990 r.,

3) w dniu 31 grudnia 2022 r. spółdzielnia mieszkaniowa była posiadaczem działki lub działek gruntu stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, związku jednostek samorządu terytorialnego albo państwowej osoby prawnej oraz

4) korzysta z działki lub działek gruntu na cele statutowe, związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych, przez co rozumie się w szczególności, że na działce lub działkach gruntu znajdują się: budynek lub budynki mieszkalne, tereny zielone, tereny sportu i rekreacji, place zabaw, parkingi, ciągi pieszo-jezdne, tereny przeznaczone na składowanie odpadów stałych.

2. Wynagrodzenie z tytułu przeniesienia prawa własności do działki lub działek gruntu, ustala się w wysokości równej wartości rynkowej tej działki lub tych działek, przy czym nie uwzględnia się wartości budynków, budowli i urządzeń budowlanych, o ile zostały wybudowane lub nabyte przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzedników prawnych. Jeżeli właścicielem zbywanej działki lub działek gruntu jest Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić spółdzielni mieszkaniowej bonifikaty na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami.

3. Jeżeli właścicielem działki lub działek gruntu jest Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego, zamiast przeniesienia własności na rzecz spółdzielni mieszkaniowej spełniającej przesłanki wskazane w ust. 1 pkt 1 – 4, działka lub działki gruntu na wniosek spółdzielni mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1 zostają jej oddane w użytkowanie wieczyste. Zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności budynków następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty.

4. Oddanie działki lub działek gruntu w użytkowanie wieczyste, o którym mowa w ust. 3 powinno nastąpić niezwłocznie.

5. Oddanie działki lub działek gruntu w użytkowanie wieczyste, o którym mowa w ust. 3 następuje niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6. Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki nie mogą uzależniać zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste działki lub działek gruntu, z których spółdzielnia mieszkaniowa korzysta na cele statutowe, od zobowiązania spełnienia warunku lub świadczenia, które nie zostały określone w źródłach powszechnie obowiązującego prawa.

7. Jeżeli w okresie 1 roku od dnia złożenia wniosku spółdzielni mieszkaniowej, o którym mowa w ust. 3 nie doszło do zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz do przeniesienia własności budynków bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, oddanie gruntu, spółdzielni mieszkaniowej na warunkach określonych w ustawie, następuje na podstawie decyzji administracyjnej ministra właściwego do spraw budownictwa w zakresie dotyczącym nieruchomości Skarbu Państwa albo decyzji administracyjnej ministra właściwego do spraw administracji publicznej w zakresie nieruchomości samorządu terytorialnego. Decyzja administracyjna stanowi podstawę ujawnienia w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego.

8. Postępowanie o którym mowa w ust. 7 wszczyna się na wniosek spółdzielni mieszkaniowej.

9. Przepisy ust. 3-8 stosuje się także do spółdzielni mieszkaniowej, która na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa albo własność jednostki samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego po dniu 5 grudnia 1990 r. wybudowała za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynki mieszkalne.

**Art. 5.** W postępowaniach prowadzonych na podstawie art. 4 ust. 1 lub 3 i ust. 7 stroną postępowania nie jest osoba, której przysługuje roszczenie byłych właścicieli do działki gruntu lub jej części albo działek gruntu lub ich części. Roszczenie byłych właścicieli do działki gruntu lub jej części albo działek gruntu lub ich części jest rozpatrywane niezależnie od postępowań prowadzonych na podstawie art. 4 ust. 1 lub 3 i ust. 7. Postępowanie w sprawie roszczeń byłych właścicieli do działki gruntu lub jej części, działek gruntu lub ich części nie powoduje zawieszenia postępowań prowadzonych na podstawie art. 4 ust. 1 lub 3 i ust. 7.

**Art. 6.** Do wyodrębnienia na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej lokalu mieszkalnego lub ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku posadowionym na działce lub działkach gruntu, których własność

została przeniesiona albo do których zostało ustanowione użytkowanie wieczyste na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, o której mowa w art. 4, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438) o wyodrębnianiu lokali mieszkalnych lub ustanawianiu spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych.

**Art. 7.** 1. W przypadku uregulowania stanu prawnego działki lub działek gruntu, zgodnie z trybem określonym w art. 4 ust. 3, Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego, mają obowiązek zwrócić spółdzielni mieszkaniowej poniesione przez nią opłaty za korzystanie, w tym bezumowne, władanie lub użytkowanie gruntu, jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa przeznaczy równowartość poniesionych opłat na remonty, zalecone do wykonania w protokołach przeglądów technicznych budynków pozostających w zasobie spółdzielni mieszkaniowej.

2. Zwrot poniesionych opłat za korzystanie, w tym bezumowne, władanie lub użytkowanie gruntu następuje na wniosek spółdzielni mieszkaniowej, do którego załącza się protokoły przeglądów technicznych budynków pozostających w zasobie spółdzielni mieszkaniowej oraz dokumenty potwierdzające wysokość poniesionych przez spółdzielnię mieszkaniową wydatków na remont.

**Art. 8.** 1. Z chwilą wszczęcia postępowania, o którym mowa w art. 4 ust. 3 postępowania administracyjne lub sądowe w sprawie opłat za korzystanie, w tym bezumowne, władanie lub użytkowanie gruntu zawiesza się do czasu ostatecznego zakończenia postępowania, o którym mowa w art. 4 ust. 3.

2. W przypadku uregulowania stanu prawnego działki lub działek gruntu zgodnie z trybem określonym w art. 4 ust. 3, postępowania administracyjne lub sądowe w sprawie opłat za korzystanie, w tym bezumowne, władanie lub użytkowanie gruntu umarza się z dniem oddania spółdzielni mieszkaniowej działki lub działek gruntu w użytkowanie wieczyste.

### **Rozdział 3**

#### **Przepis karny**

**Art. 9.** Kto uchyla się od zawarcia ze spółdzielnią mieszkaniową umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności budynków podlega karze grzywny albo karze nagany.

### **Rozdział 4**

## **Przepis zmieniający, przejściowy i końcowy**

**Art. 10.** W ustawie z dnia z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) wprowadza się następujące zmiany:

1. w art. 109 w ust. 1 po pkt 4b, kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4c w brzmieniu:

„4c) nieruchomości nabytych na podstawie ustawy z dnia ..... o regulacji stanów prawnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych (Dz.U. poz. ....).”.

2. w art. 214a w ust. 1 po pkt 12 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 13 w brzmieniu:

„13) zajmowanie lokalu przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu albo ekspektatywa ustanowienia któregokolwiek z tych praw.”.

**Art. 11.** 1. Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, których przedmiotem jest przeniesienie na rzecz spółdzielni mieszkaniowej prawa własności lub zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste działki lub działek gruntu stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. W sprawach, o których mowa w ust. 1 na wniosek zarządu spółdzielni mieszkaniowej, złożony w terminie trzech miesięcy od dnia wejście w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy.

**Art. 12.** Ustawa wchodzi w życie z dniem .....