



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
PROJEKTANT
W RZESZOWIE**

ul. Słoneczna 2, ;
cent. tel. (17) 86 ;
fax (17) 86 22 05;
Regon 001287334
NIP 813-00-11-118
Numer KRS 0000174132


Ministerstwo Rozwoju i Techn
RPW/68337/2025 P
Data: 2025-07-11



www.projektant.rzeszow.pl

e-mail: sekretariat@projektant.rzeszow.pl

PSP/RP1 611 / 2025

Rzeszów, 2 lipca 2025 r.



Sz. Pan

Tomasz Lewandowski

**Ministerstwo
Rozwoju i Technologii
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa**

Szanowny Panie Ministrze,

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Projektant” w Rzeszowie zwraca się z wnioskiem o rozważenie możliwości podjęcia pilnych działań, które pozwoliłyby na dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego, skierowanego w szczególności do osób mniej zamożnych, których nie stać na nabycie pierwszego mieszkania. Potrzeba niecierpiących zwłoki zmian w tym zakresie wynika z faktu, że kolejne programy wdrażane przez poprzednich rządzących, które miały na celu zwiększenie podaży mieszkań, były całkowicie nieudane i zakończyły się fiaskiem.

Z programu skorzystały wyłącznie osoby, które posiadają już zdolność kredytową. Program ten wzmocnił stronę popytową, co przy ograniczeniu podaży lokali wynikającej ze znacznego ograniczenia liczby realizowanych inwestycji doprowadziło do wzrostu cen istniejących lokali, a w konsekwencji pogorszyło sytuację osób nieposiadających zdolności kredytowej, bądź których zdolność kredytowa nie pozwala na zakup odpowiedniego lokalu. **W tym kontekście szczególnego znaczenia nabiera konieczność prowadzenia odpowiedniej polityki mieszkaniowej dotyczącej zapewnienia odpowiedniej podaży lokali dla osób o niższych dochodach.**

W uzasadnieniu niniejszego pisma wskazuję, że zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji: *„Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.”* Z powyższego artykułu ustawy zasadniczej wynika, że władza publiczna powinna podejmować aktywne działania mające na celu zwiększenie dostępności lokali na rynku. Powyższe powinno odbywać się w pierwszej kolejności poprzez tworzenie odpowiednich regulacji prawnych, które z jednej strony ułatwiać będą realizację inwestycji mieszkaniowych, w szczególności poprzez znoszenie barier administracyjnych związanych z długotrwałym procesem uzyskania odpowiednich zgód i pozwoleń warunkujących rozpoczęcie inwestycji, a także **zwiększenie dostępności gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.**

Z drugiej strony działanie władzy publicznej powinno być nakierowane na odpowiednie stymulowanie popytu, poprzez kształtowanie stabilnych ram finansowania budownictwa mieszkaniowego i prowadzenia odpowiedzialnej polityki fiskalnej w celu utrzymywania stabilnego poziomu stóp procentowych, które oddziałują zarówno na zdolność kredytową osób ubiegających się o kredyt hipoteczny jak również kształtują wysokość odsetek, jakie zobowiązani są płacić

kredytobiorcy. Należy podkreślić, że prawo do posiadania własnego mieszkania (którego nie należy utożsamiać wyłącznie z prawem odrębnej własności lokalu) jest jedną z podstawowych potrzeb każdego człowieka, a dopiero jej zapewnienie ułatwia realizację dalszych potrzeb, jak choćby związanych z założeniem rodziny oraz posiadaniem potomstwa, co ma szczególne znaczenie w kontekście negatywnych prognoz demograficznych naszego kraju.

W tym kontekście należy nadto zaznaczyć, że wspomniany wyżej program Bezpieczny Kredyt 2 % doprowadził do kolejnego negatywnego zjawiska, jakim jest zmniejszenie metrażu mieszkań nabywanych przez młode rodziny, gdyż z uwagi na rosnącą ich cenę oraz jednocześnie narzucone ograniczenia maksymalnej ceny mieszkania, jedyną możliwością skorzystania z tego programu był wybór mniejszego mieszkania. W następstwie tego zjawiska, w większych miastach, gdzie ceny lokali są szczególnie wysokie, młode rodziny mogły pozwolić sobie na zakup lokalu o powierzchni nieprzekraczającej 50 m². W takiej sytuacji rodziny te na wiele lat zostały niejako skazane na małe mieszkanie, co negatywnie przekłada się na kluczową z punktu widzenia demografii decyzję tych osób do posiadania bądź powiększenia potomstwa.

Z drugiej strony odpowiednio realizowana polityka mieszkaniowa jest motorem napędowym gospodarki i przyczynia się do wzrostu PKB, gdyż dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego przekłada się na zwiększone zapotrzebowanie na materiały budowlane oraz usługi.

W cytowanym we wstępie uzasadnienia art. 75 ust. 1 Konstytucji, szczególny nacisk położono na rozwój budownictwa socjalnego, a zatem przeznaczonego dla osób o niższych dochodach, które to osoby, nie są w stanie dokonać zakupu mieszkania na rynku z uwagi na brak wymaganych środków finansowych lub brak zdolności kredytowej. Tym samym odpowiedzialna i zrównoważona polityka mieszkaniowa powinna brać pod uwagę nie tylko tzw. sektor deweloperski.

Obecnie główną barierą, która poważnie utrudnia realizację budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza tanich lokali z przeznaczeniem na wynajem jest **brak odpowiednich terenów pod budownictwo mieszkaniowe**, a w przypadku gdy nieruchomości są dostępne, cena tych nieruchomości jest bardzo wysoka, co automatycznie znacznie podwyższa koszty inwestycji. Znaczną liczbą nieruchomości gospodaruje Krajowy Zasób Nieruchomości, przy czym posiada on tereny w niemal każdym mieście w Polsce, które to nieruchomości zgodnie z przepisami o KZN mogą być przekazywane na potrzeby budownictwa mieszkaniowego, m.in. poprzez nieodpłatne wnoszenie ich tylko do nowo utworzonych Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM). Z uwagi jednak na niewielką liczbę tych tworzonych od nowa podmiotów, tereny te nie są przeznaczone na cele mieszkaniowe w stopniu, który realnie przyczyniłby się do zwiększenia liczby lokali mieszkalnych dla osób o niskich dochodach.

Nowopowstałe podmioty tzw. Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, na gruntach wniesionych do nich w formie aportu, w założeniu mają realizować lokale mieszkalne udostępniane w ramach najmu dla osób o niższych dochodach.

Zwracamy uwagę, że w przeciwieństwie do niewielkiej liczby utworzonych „SIMów”, w Polsce funkcjonuje już kilka tysięcy spółdzielni mieszkaniowych, które posiadają ugruntowane struktury oraz zaplecze biurowe i osobowe, a także duże doświadczenie zarówno w budowie, jak i zarządzaniu budynkami. Należy przypomnieć, że w zasobach spółdzielni mieszka około 10 mln ludzi, co stanowi więcej niż ¼ populacji naszego kraju. Z tego powodu bezwzględnie konieczne jest szersze włączenie tych podmiotów do programów realizowanych przez władze publiczne, zmierzających do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a zwłaszcza socjalnego i lokatorskiego.

Podkreślamy, że w polskim porządku prawnym, od kilkudziesięciu już lat, wprawdzie w ustawie prawo spółdzielcze, a obecnie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, istnieje już prawo, które

na warunkach bardzo zbliżonych do SIM, pozwala na udostępnienie lokali mieszkalnych dla osób o niższych dochodach, mowa tu o **spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu**. Jest to prawo które w swej istocie, co uznaje się za ugruntowane w doktrynie oraz orzecznictwie, zbliżone jest do umowy najmu. Nie podlega ono sprzedaży, dziedziczeniu oraz egzekucji. Jednocześnie prawo to umożliwia uzyskanie tytułu prawnego do lokalu osobom nieposiadającym zdolności kredytowej, bowiem w przypadku, gdy członek spółdzielni ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu, wpłaca jedynie niewielką część wkładu budowlanego, a pozostałe koszty budowy finansowane są z kredytu zaciąganego przez spółdzielnię w Banku Gospodarstwa Krajowego, a nie przez osobę ubiegającą się o prawo do lokalu. Podkreślamy, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 438) podstawowym celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, przy czym spółdzielnia, zgodnie z art. 1 ust. 1¹ ustawy, nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków. Ponadto po zakończeniu inwestycji spółdzielnia zobowiązana jest do jej rozliczenia z członkami spółdzielni, którzy uzyskali tytułu prawne do lokali mieszkalnych na danej inwestycji. Z kolei zgodnie z art. 3 tego artykułu spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

Spółdzielnia mieszkaniowa ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w oparciu o umowę o budowę lokalu zawartą z członkiem spółdzielni. W zamian za prawo do lokalu członek wnosi wkład mieszkaniowy odpowiadający kosztom budowy lokalu, przy czym jak wspomniano wyżej, w przypadku umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jedynie część wkładu mieszkaniowego wpłacana jest przy zawarciu umowy, a pozostała kwota spłacana jest systematycznie w ramach opłat za lokal. **Jest to konstrukcja bliźniaczo podobna do zasad w oparciu o które najemcom udostępnia się lokale mieszkalne w ramach SIM, na podstawie art. 28 i następne, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.**

Podkreślenia raz jeszcze wymaga, że spółdzielnia uzyskuje od członka przy zawarciu umowy jedynie niewielką część wkładu budowlanego, na sfinansowanie kosztów budowy, a na pozostałą zaciąga kredyt w Banku Gospodarstwa Krajowego na zasadach określonych we wspomnianej wyżej ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W kontekście powyższego należy zwrócić uwagę, że w przypadku korzystania przez spółdzielnię z finansowania zwrotnego, zastosowanie znajdzie art. 9¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi:

„Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. 807, 1561 i 2456), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 tej ustawy.”

Zgodnie z art. 15a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego przez udzielanie kredytów w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego m.in. spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Dodatkowo należy przywołać art. 15e tej ustawy, który stanowi, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego ustanowionego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1. Przepisów art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 438) nie stosuje się. Ponadto, zgodnie z art. 15f ustawy: **Do lokali mieszkalnych na wynajem wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego przepisy art. 28-33 stosuje się odpowiednio.** Powyższe potwierdza tezę, że zasada udostępniania tak wybudowanych spółdzielczych lokatorskich praw do lokali są analogiczne jak w przypadku SIM.

Wspomniane wyżej przepisy art. 28–33 regulują kwestie dotyczące czynszu regulowanego a zwłaszcza zasad udostępniania spółdzielczych praw do lokali osobom o ograniczonych dochodach. Z powyższego wynika, że zarówno SIM jak i spółdzielnie mieszkaniowe, które realizują lokale mieszkalne korzystając z finansowania zwrotnego, udostępniają lokale mieszkalne na rzecz osób o niższych dochodach, co przemawia za tym, by zarówno SIM jak i spółdzielnie mieszkaniowe mogły uzyskać prawo do zabudowy nieruchomości Skarbu Państwa pozyskanych z KZN.

Spółdzielnie mieszkaniowe działają w niemal każdym mieście w Polsce, posiadają kilkudziesięcioletnie doświadczenie w budowie budynków oraz zarządzaniu tymi budynkami na rzecz członków, posiadają potencjał by zwiększyć podaż lokali dla osób o niższych dochodach, co jest warunkiem koniecznym prowadzenia zrównoważonej i skutecznej polityki mieszkaniowej przez władze publiczne.

Mając na uwadze powyższe, wnosimy o rozważanie zmiany ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości poprzez:

a) zmianę art. 51 ust. 1 ustawy i dodanie ust. 3b o treści:

Art. 51 [Gospodarowanie nieruchomościami, dysponowanie środkami finansowymi Zasobu]

1. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu mogą być przedmiotem:

- 1) sprzedaży;
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 3) nieodpłatnego przekazania jednostce samorządu terytorialnego, związkowi tych jednostek lub spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego;
 - 3a) przekazania jednostce samorządu terytorialnego w celu zbycia tej nieruchomości z rozliczeniem w jej cenie ceny lokali lub budynków przekazywanych na własność tej jednostce przez nabywcę nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz.U. z 2021 r. poz. 223 oraz z 2022 r. poz. 1561);
 - 3b) *nieodpłatnego przekazania spółdzielni mieszkaniowej w celu realizacji na tych nieruchomościach budynków mieszkalnych i ustanawiania po ich wybudowaniu spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,*
- 4) aportu do spółki celowej, społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego;
- 5) umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- 6) zamiany nieruchomości.

b) zmianę art. 52 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 3 ustawy:

art. 52 [Nieodpłatne przekazanie nieruchomości]

1. Nieodpłatne przekazanie nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego, związkowi jednostek samorządu terytorialnego lub spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego *albo spółdzielni mieszkaniowej* może nastąpić w drodze umowy:

1) w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, w wyniku której powstaną lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy *albo lokale do których spółdzielnia mieszkaniowa ustanowi spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 790)*

3. W przypadku zbycia lub przeznaczenia nieruchomości na inny cel, niż określony w umowie, przed upływem 10 lat od dnia jej nieodpłatnego przekazania, KZN występuje do jednostki samorządu terytorialnego, związku jednostek samorządu terytorialnego lub spółki celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego, *albo spółdzielni mieszkaniowej* z żądaniem zwrotu wartości rynkowej nieruchomości, określonej na dzień żądania. KZN może odstąpić od żądania zwrotu, jeżeli nieruchomość zostanie zbyta lub przeznaczona na cele publiczne.

Wnosimy nadto o rozważenie innej formy udostępnienia nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, która pozwoliłaby realizować budynki mieszkalne wielorodzinne na tych nieruchomościach i ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w tych budynkach, mając jednak przy tym na uwadze, że zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.

Jednocześnie w przypadku uznania, że nieodpłatne przekazanie nieruchomości spółdzielni nie jest możliwe wnosimy o rozważenie możliwości przekazania tegoż gruntu w zamian za przeniesienie określonej puli lokali na rzecz Krajowego Zasobu Nieruchomości bądź jednostki samorządu terytorialnego w celu zwiększenia zasobu komunalnego i udostępnienia lokali na rzecz osób o niższych dochodach. Tego typu działania w zdecydowanym stopniu i relatywnie szybko pozwolą zwiększyć dostępność lokali dla osób o niższych dochodach.

Końcowo zwracamy uwagę, że jednym ze 100 konkretów wskazanych w programie Koalicji Obywatelskiej na pierwszych 100 dni rządów jest *postulat uwolnienia gruntów skarbu państwa i Krajowego Zasobu Nieruchomości, a zwłaszcza tych, które trafiły do KZN na potrzeby programu Mieszkanie Plus, aby zwiększyć podaż lokali mieszkalnych*. Nie budzi wątpliwości, że opisany w niniejszym piśmie wniosek wpisuje się w ten postulat, gdyż nie dość że włączy kilka tysięcy podmiotów w możliwość budowy mieszkań na wynajem, które posiadają w tym względzie kilkudziesięcioletnie doświadczenie, to jeszcze pozwoli osobom o niższych dochodach uzyskać tytułu prawny do lokalu mieszkalnego. Przypomnieć raz jeszcze należy, że spółdzielnie mieszkaniowe działają w niemal każdym mieście w Polsce, a te podmioty posiadają nie tylko doświadczenie w budowie budynków ale także w zarządzaniu tymi budynkami na rzecz członków. Odpowiednia synergia w tym zakresie jest ich niewątpliwym atutem, a uwolnienie gruntów skarbu państwa jest warunkiem koniecznym prowadzenia zrównoważonej i skutecznej polityki mieszkaniowej przez władze publiczne.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Z poważaniem,
„PROJEKTANT”

Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a