



Minister Funduszy i Polityki Regionalnej

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

Warszawa, data: 27 lipca 2025 r.

znak sprawy: DPA-Ia.053.1.2025.PS

identyfikator koszulki: 3202443

Pan

[REDACTED]

[REDACTED] Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Projektant w Rzeszowie

ul. Słoneczna 2

35-061 Rzeszów

Dotyczy: petycji z dnia 15 maja 2025 r. w sprawie nowelizacji przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości poprzez rozszerzenie katalogu podmiotów uprawnionych do nieodpłatnego nabycia nieruchomości należących do Zasobu KZN, o spółdzielnie mieszkaniowe

Szanowny Panie [REDACTED],

odpowiadając na petycję z dnia 15 maja 2025 r. w sprawie nowelizacji przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2025 r. poz. 834, zwanej dalej „ustawą o KZN”) poprzez rozszerzenie katalogu podmiotów uprawnionych do nieodpłatnego nabycia nieruchomości należących do Zasobu KZN, o spółdzielnie mieszkaniowe przekazuję następujące informacje.

Zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy o KZN nieodpłatne przekazanie nieruchomości może nastąpić na rzecz: jednostki samorządu terytorialnego, związku jednostek samorządu terytorialnego lub spółki celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego. Każdy z ww. katalogu podmiotów jest jednostką, której prawo własności albo udziały w spółce należą do Skarbu Państwa lub jednostek

samorządu terytorialnego. Zasób KZN jest ograniczonym zbiorem nieruchomości, pozyskiwanych od starostów, prezydentów miast na prawach powiatu wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej, Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezesa Agencji Mienia Wojskowego oraz spółek Skarbu Państwa.

Warto podkreślić, że już dziś obowiązujące przepisy ustawy o KZN dopuszczają również możliwość oddawania nieruchomości z Zasobu KZN w użytkowanie wieczyste na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, a KZN deklaruje otwartość na tego rodzaju rozdysponowanie gruntów.

Mając na uwadze powyższe, wskazujemy, że Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej (MFiPR) analizuje obecnie alternatywne rozwiązania, które pozwolą zwiększyć udział spółdzielni mieszkaniowych w realizacji projektów mieszkaniowych. Wśród rozważanych propozycji znajduje się m. in. poszerzenie katalogu udziałowców spółek celowych (do których KZN mógłby wносить grunt) o spółdzielnie mieszkaniowe oraz umożliwienie KZN przystępowanie do spółdzielni mieszkaniowych jako jej członek.

Z poważaniem

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

1. [redacted], Departament Mieszkalnictwa Ministerstwo Rozwoju i Technologii



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
PROJEKTANT
W RZESZOWIE**

ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów
cent. tel. (17) 86 22 807, 85 80 480
fax (17) 86 22 055
Regon 001287334
NIP 813-00-11-118
Numer KRS 0000174132



www.projektant.rzeszow.pl

e-mail: sekretariat@projektant.rzeszow.pl

PSP/RP1 370 / 2025

Rzeszów, 15 maja 2025 r.



Ministerstwo Rozwoju i Techn
RPW/51617/2025 P
Data: 2025-05-21

Sz. Pan

Krzysztof Paszyk

Minister Rozwoju i Technologii

Plac Trzech Krzyży 3/5

00-507 Warszawa



Dotyczy: nowelizacji ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1961)

Niniejszym wnosimy o znówelizowanie ustawy o ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości (dalej: uKZN) poprzez:

a) zmianę art. 51 ust. 1 uKZN i dodanie ust. 3b do art. 51 ust. 1 uKZN;

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) 67) 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 wybudowaniu lokali 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) 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. 807, 1561 i 2456)

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.

UZASADNIENIE

W uzasadnieniu naszego wniosku wskazujemy w pierwszej kolejności, 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 prowadzenie 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. 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 niniejszego uzasadnienia art. 52 ust. 1 Konstytucji szczególnie nacisk położono na rozwój budownictwa socjalnego, a więc 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, ale także sektor budownictwa socjalnego, w ramach którego powstają lokale komunalne, a także lokale realizowane przez Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (dawniej Towarzystwa Budownictwa Społecznego) oraz spółdzielnie mieszkaniowe.

W tym miejscu warto podkreślić, że pomimo upływu kilku lat od utworzenia tego podmiotu, w całym kraju powstało zaledwie kilkadziesiąt podmiotów SIM, a liczba realizowanych lokali mieszkalnych przez te podmioty jest niewielka, pomimo, że zgodnie z treścią art. 51 ust. 1 uKZN podmioty te mogą być nieodpłatnie wyposażane w nieruchomości przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

Dodatkowo wyjaśnienia wymaga, że obecnie podstawową barierą, która poważnie utrudnia realizację budownictwa mieszkaniowego jest brak nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe, a w przypadku gdy nieruchomości są dostępne, ich cena jest bardzo wysoka. Jednocześnie znaczną liczbą nieruchomości dysponuje Krajowy Zasób Nieruchomości, a przy tym posiada tereny w niemal każdym mieście w Polsce. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że przeciwnie do SIMów, w Polsce funkcjonuje kilka tysięcy spółdzielni mieszkaniowych, które posiadają bardzo duże doświadczenie zarówno w budowie, jak i zarządzaniu budynkami. Należy przypomnieć, że jeszcze przed kilkadziesiąt laty niemal wszystkie lokale budowane były przez spółdzielnie mieszkaniowe, a obecnie w zasobach spółdzielni mieszka około 10 mln ludzi, co stanowi więcej niż 1/4 populacji naszego kraju.

Należy przypomnieć, że w założeniu SIM miały dostarczać lokale dla osób o niższych dochodach, na zasadzie najmu. Podkreślamy, że w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych bardzo zbliżone rozwiązanie istnieje już od kilkadziesiąt lat w polskim porządku prawnym, w pierw w ustawie prawo spółdzielcze, a obecnie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 w przypadku, gdy osoba ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu, wpłaca jedynie niewielką część wkładu mieszkaniowego, nie musi równolegle posiadać zdolności kredytowej, gdyż kredyt w tym przypadku zaciągany jest przez spółdzielnię, a nie przez osobę ubiegającą się o prawo do lokalu. Podkreślamy, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r., poz. 1208) 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, natomiast spółdzielnia w związku z budową lokalu nie stosuje marży dla członków, gdyż zgodnie z art. 1 ust. 11 ustawy, nie może ona odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków. Dodatkowo zgodnie ust. 3 tego artykułu spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Spółdzielnia mieszkaniowa ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w oparciu o umowy o budowę lokali zawarte z członkami spółdzielni. W zamian za prawo do lokalu członkowie wnoszą wkład budowlany odpowiadający kosztom budowy lokalu, natomiast jak wspomniano wyżej, 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 zasadach jakie obowiązują w SIM.

W dalszej kolejności należy zwrócić uwagę, że skoro spółdzielnia uzyskuje przy zawarciu umowy jedynie niewielką część wkładu budowlanego, na sfinansowanie kosztów budowy zmuszona

jest zaciągnąć kredyt, o którym mowa w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W kontekście powyższego należy przypomnieć, 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 dla 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.

Jak wspomniano wyżej, 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:

1. Do lokali mieszkalnych na wynajem wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego przepisy art. 28-33 stosuje się odpowiednio.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1.

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 na analogicznych zasadach. Jednocześnie należy przypomnieć, że z tytułu budowy i ustanawiania praw do lokali na rzecz członków spółdzielni nie może osiągać zysku, a więc obniżenie kosztów budowy, na które składa się także koszt pozyskania gruntu pod budynek, w sytuacji gdy podlegałby on przekazaniu nieodpłatnie przez KZN pozwoliłby znacząco obniżyć koszty budowy, co pozwoliłoby na zwiększenie dostępności mieszkań dla osób o niższych dochodach. Zasady udostępniania lokali są tożsame jak w przypadku SIM, a w przypadku tego podmiotu nieruchomości mogą być przekazywane nieodpłatnie, zasadnym jest by na tych samych zasadach przekazywane były nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. W zamian za przekazanie nieruchomości spółdzielnia mogłaby przekazać część lokali do Krajowego Zasobu lub do gminy w celu powiększenia jej zasobu komunalnego.

Z tego względu wnosimy o uwzględnienie niniejszego wniosku i przyjęcie rozwiązań które umożliwią spółdzielniom mieszkaniowym realizację budynków mieszkalnych na nieruchomościach pozyskanych z KZN w celu ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali. Powyższe pozwoli spółdzielniom mieszkaniowym na budowę budynków mieszkalnych na tych nieruchomościach, równolegle obniży koszty budowy i ułatwi możliwość uzyskania tytułu prawnego dla osób o niższych dochodach. Przypomnieć należy, że spółdzielnie mieszkaniowe działają w niemal każdym mieście w Polsce, a te kilka tysięcy podmiotów, posiadających kilkudziesięcioletnie doświadczenie w budowie budynków oraz zarządzaniu tymi budynkami na rzecz członków, pozwoli, obok SIMów zwiększyć podaż lokali dla osób o niższych dochodach, co jest warunkiem koniecznym prowadzenia zrównoważonej i skutecznej polityki mieszkaniowej przez władze publiczne.

Z poważaniem
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„PROJEKTANT”

Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a

