



# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna  
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com

tel./fax (22) 827-69-31  
tel./fax (22) 827-29-87

instrukcja:  
tel./fax (22) 828-65-23

Nr konta:  
BGK III Oddział w Warszawie  
47 1130 1062 8000  
0000 0000 3307  
REGON 010036591  
NIP 525-001-10-07

Warszawa dnia 14.07.2011r.

Przewodniczący  
Komisji Ustawodawczej Senatu  
Rzeczypospolitej Polskiej  
Piotr Zientarski

W nawiązaniu do pisma BPS/KU-034/1258-4/11 informującego o inicjatywie ustawodawczej w zakresie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 1258) Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przedstawia następującą opinię.

Rozwiązanie przyjęte w projekcie ustawy polega na uchyleniu ust. 4 w art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis będzie obowiązywał jeszcze przez okres 6 miesięcy od dnia ogłoszenia ustawy. Po upływie terminu wskazanego w projekcie nie proponuje się żadnego innego rozwiązania – oprócz zasad ogólnych – które umożliwiłoby uregulowanie stanu prawnego gruntów, na których posadowione zostały budynki spółdzielcze i było zgodne z Konstytucją.

Mimo wielu kolejnych regulacji prawnych dotyczących nabywania uprawnień do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i czynionych starań przez spółdzielnie nie udało się dotychczas uregulować wszystkich zaskłości. Instytucja quasi zasiedzenia określona w art. 35 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m. została uznana przez Trybunał Konstytucyjny jako niezgodna z Konstytucją (wyrok z 29.10.2010r. sygn. akt 34/08).

Zjawisko wybudowania domów spółdzielczych na gruntach, do których spółdzielnie mieszkaniowe nie miały prawa wieczystego użytkowania ani prawa własności występowało wyłącznie w stosunku do inwestycji realizowanych przed 1990 r. i było spowodowane ówczesnymi naciskami organów administracji państwowej na maksymalizację efektów budownictwa mieszkaniowego bez liczenia się z uwarunkowaniami prawnymi. Mając to na uwadze przy nowelizacji ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w 1990 r. zawarto przepis, który uprawniał spółdzielnie mieszkaniowe do uzyskania od Skarbu Państwa i gmin prawa użytkowania wieczystego gruntu bez wnoszenia pierwszej opłaty.

Nie ma żadnych podstaw aby obecnie wszelkie konsekwencje finansowe inwestycji mieszkaniowych prowadzonych przed 1990 r. były przerzucone na osoby zamieszkujące te zasoby mieszkaniowe.

Państwo powinno przejąć na siebie ciężar finansowy uzyskania przez spółdzielnie mieszkaniowe prawa wieczystego użytkowania gruntów, natomiast późniejsze przekształcenie wieczystego użytkowania w prawo własności mogłoby się odbywać na zasadach określonych ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

PREZYS ZABZABI

Jerzy Janikowski