



Ldz/105/PK/10122021

Katowice, dn. 10 grudnia 2021 r.

**Szanowny Pan
Krzysztof Kwiatkowski
Przewodniczący
Komisji Ustawodawczej Senatu RP**

W odpowiedzi na pismo Pana Przewodniczącego z dn. 22 listopada 2021 r. w sprawie zaopiniowania projektu ustawy *o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* (druk senacki nr 562) zaznaczyć należy, iż przedmiotowy projekt dotyczy zasadniczo sfery funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, nie zaś bezpośrednio działalności samorządów lokalnych, do których reprezentowania jest powołany Śląski Związek Gmin i Powiatów. Chcielibyśmy natomiast zwrócić uwagę na kilka ważnych kwestii (załącznik nr 1) w zakresie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Z wyrazami szacunku

Piotr Kuczera
Przewodniczący
Śląskiego Związku Gmin i Powiatów

Uwagi do projektu zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

1. Art. 2 ust. 1 – brak jest wskazania czy budynki musiały być wybudowane przez spółdzielnię lub jej poprzedników prawnych przed 5 grudnia 1990 r. Z zapisu wynika, że przesłanką jest samo posiadanie gruntu przez spółdzielnię na dzień 5 grudnia 1990r. Grunt zabudowany nowym budynkiem też będzie podlegać procedurze przemilczenia. Powyższy przepis powinien umożliwić regulację stanu prawnego nieruchomości zabudowanych przez spółdzielnię przed 5 grudnia 1990 r.;
2. Art.2 ust.1 - zarówno Skarb Państwa jak i jednostki samorządu terytorialnego zostaną wskutek nabycia przez spółdzielnię, w drodze przemilczenia, pozbawione rekompensaty za utratę prawa własności nieruchomości.
Pozbawienie Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego praw majątkowych bez jakiegokolwiek rekompensaty jest niezgodne z przepisami Konstytucji RP o ochronie własności oraz prawie do słusznego odszkodowania.
3. Art. 2 ust. 11 – z zapisu wynika że wynagrodzenie z tytułu nabycia praw do działek gruntu ustala się w wysokości równej wartości rynkowej tych działek przy czym nie uwzględnia się wartości budynków o ile zostały wybudowane lub nabyte przez spółdzielnię. Zapis o nabyciu budynków przez spółdzielnię jest sprzeczny z ust. 1 który mówi tylko o samym wybudowaniu budynku;
4. Art. 2 ust.14 - nabycie przez spółdzielnię nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym przez przemilczenie pozbawia właściciela nieruchomości lub jego spadkobierców możliwości uzyskania jakiegokolwiek rekompensaty za utratę praw do nieruchomości. Właściciel nieruchomości lub jego spadkobiercy zostaną wyłączeni bez słusznego odszkodowania, które gwarantuje Konstytucja RP.
Wynagrodzenie powinno być ustalone w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i wpłacone do depozytu sądowego.
5. Art. 2 ust. 15 – brak jest zapisu dotyczącego zapłaty wynagrodzenia za nabycie praw do gruntu przez spółdzielnię, na którym wybudowała budynek w przypadku toczącego się postępowania administracyjnego w sprawie prawidłowości nabycia nieruchomości przez SP lub jst lub jakiegokolwiek innego postępowania, którego przedmiotem są roszczenia dotyczące tej nieruchomości. Sprawa zapłaty wynagrodzenia w takim przypadku powinna być uregulowana.

