



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

Do druku nr 766
ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

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

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

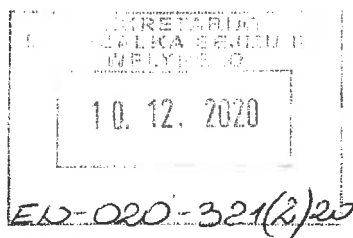
Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

1067/2020

Warszawa, 8 grudnia 2020 r.



Sz. Pani

Elżbieta Witek
Marszałek Sejmu

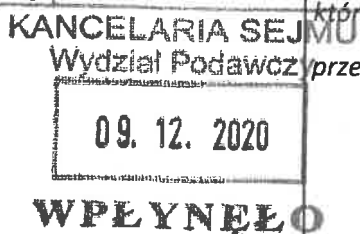
Sejm RP
Wiejska 4/6/8
00-902 Warszawa

Szanowna Pani Marszałek!

Działając w imieniu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP (dalej: Związek), na podstawie art. 240 § 3 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym do zadań związku rewizyjnego należy reprezentowanie interesów zrzeszonych spółdzielni wobec organów administracji państwowej, Związek po zapoznaniu się z rządowym projektem ustawy o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Druk Sejmowy: 766), **wyraża następującą opinię:**

Ustawa ma określać zasady zbywania nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczaniem w cenie tych nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych gminie przez nabywcę nieruchomości oraz sposób postępowania z lokalami lub budynkami przekazanymi gminie przez nabywcę nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, których cenę rozliczono w cenie zbywanych nieruchomości. Tymczasem projekt ustawy zawiera rozwiązania, które pozostają w sprzeczności z celem regulacji oraz dyskryminują spółdzielnie mieszkaniowe.

W ocenie Związku w proponowanym przepisie art. 4 należy skreślić w ust. 9 pkt 1, zgodnie z którym cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, ustalona zgodnie z



WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU
L.dz. SPS-WP-020-463(5)/20
Data wpływu 10.12.20

zasadą określoną w ust. 7, może zostać podwyższona w uchwale o zbyciu nieruchomości, jednak nie więcej niż o 20% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego – w przypadku wskazania przez radę gminy minimalnego standardu tego lokalu lub budynku w zakresie wyposażenia i wykończenia na poziomie umożliwiającym a) zasiedlenie – w przypadku lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, b) rozpoczęcie używania – w przypadku lokalu o innym przeznaczeniu lub budynku o innym przeznaczeniu, w którym nie wyodrębniono lokalu. Przepis ten jest bowiem zbędny i sprzeczny z celem ustawy.

W ocenie Związku zmiany wymaga również proponowany art. 6 ust. 1, w świetle którego przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza organ właściwy. Przetarg ogłasza się nie wcześniej niż po upływie terminu, o którym mowa w art. 91 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. W ocenie Związku zbywanie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości powinno następować w drodze umowy, a nie w trybie przetargu.

Zdaniem Związku istotne jest ograniczenie przepisów do ustalenia minimalnego standardu lokali/budynków, w ramach którego gmina będzie mogła określić wymagania, jakie w kontekście planowanego przeznaczenia tych lokali/budynków najbardziej odpowiadają jej potrzebom, w tym potrzebom członków lokalnej wspólnoty. Wymagania te powinny być ustalane odrębnie dla zasobów o przeznaczeniu mieszkaniowym i niemieszkaniowym.

W ocenie Związku całkowicie niezrozumiałe jest pominięcie spółdzielni mieszkaniowych w trybie, o którym mowa w art. 12, zgodnie z którym gmina może dokonać wniesienia lokali lub budynków przekazanych jej na własność przez inwestora w ramach rozliczenia „lokal za grunt”. To właśnie spółdzielnie mieszkaniowe realizujące budownictwo społeczne przy budowaniu mieszkań w systemie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinny móc korzystać z mechanizmu przeniesienia nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

W związku z powyższym Związek proponuje dodanie w art. 12 ust. 4 i 5, zgodnie z którym:

Art. 12. 4. Gmina może dokonać przeniesienia, w drodze bezprzetargowej, praw do lokali lub budynków przekazanych jej na własność przez inwestora w ramach rozliczenia „lokal za grunt”

na spółdzielnię mieszkaniową w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych.

5. Umowa przenosząca prawa do lokali lub budynków przekazanych gminie na własność w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, o której mowa w ust. 4, określa w szczególności: zasady określające dojście do własności po ustanowieniu na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich prawo do lokali mieszkalnych.

Wreszcie projekt zawiera rozwiązania, które mogą zniechęcić gminy to zbywania nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”. Nałożenie na gminy kolejnego obowiązku sprawozdawczego w art. 14, zgodnie z którym *gmina zbywająca nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” przekazuje właściwemu miejscowo wojewodzie kwartalne informacje o:*

- 1) *liczbie rozstrzygniętych przetargów,*
- 2) *liczbie zawartych umów,*
- 3) *liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali i budynków przekazanych na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, w podziale na:*
 - a) *lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu, budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu, oraz budynki o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu,*
 - b) *lokale i budynki pochodzące z inwestycji oraz lokale i budynki pochodzące z przedsięwzięcia innego niż inwestycja,*
- 4) *liczbie i powierzchni użytkowej lokali i budynków wniesionych jako wkład niepieniężny do spółek, o których mowa w art. 12 ust. 1*
– w terminie 14 dni od dnia upływu kwartału, którego dotyczą te informacje,

jest niezrozumiałe i nie przyczyni się do rozwoju budownictwa społecznego w Polsce.

2. wyrazami racunku

PREZES ZARZĄDU
[Podpis]
Jerzy Janowski