



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DN-I.054.9.2026
Warszawa, 11 sierpnia 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 18668 Pana Posła Jarosława Krajewskiego

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 18668 z dnia 21 lipca 2026 r. Pana Posła Jarosława Krajewskiego w sprawie konieczności pilnego przyjęcia przepisów regulujących prawa do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Ad 1.

W ramach prac analitycznych służących ocenie celowości podjęcia interwencji legislacyjnej w zakresie regulacji stanów prawnych gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe Ministerstwo Rozwoju i Technologii wystąpiło do związków rewizyjnych spółdzielni mieszkaniowych o przekazanie danych dotyczących skali oraz źródeł problemu.

Z uwagi na udzielenie informacji jedynie przez część respondentów, powyższych danych **nie można uznać za pełne**. Dane te obrazują jednak skalę problemu i pozwalają przyjąć założenie, że rządowy projekt ustawy (UD335) obejmie zakresem oddziaływania ok. **120** spółdzielni mieszkaniowych, a jego beneficjentami pośrednimi będzie około **100 tysięcy** posiadaczy spółdzielczych praw do lokali lub ekspektatywy ich ustanowienia.

Jak wynika z danych pozyskanych w wyniku przeprowadzonych ankiet na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym znajduje się **711 budynków i 48 906 lokali**. Liczba mieszkańców posiadających prawo do lokalu spółdzielczego na gruncie bez trwałego tytułu prawnego wynosi **68 833**. Ponadto około 15 spółdzielni mieszkaniowych zgłosiło, że korzysta z gruntów na podstawie umowy dzierżawy, natomiast około 9 spółdzielni mieszkaniowych wskazało, że nie posiada żadnego tytułu prawnego do gruntu. Wśród przyczyn nieuregulowanego stanu prawnego gruntu najczęściej wskazywane były: przewlekłość postępowań regulacyjnych prowadzonych na podstawie obowiązujących przepisów oraz roszczenia osób trzecich.

Ad 2.

Projekt ustawy UD335 został uzgodniony międzyresortowo i był przedmiotem prac Komisji Prawniczej. Po potwierdzeniu przez Stały Komitet Rady Ministrów, projekt zostanie skierowany do rozpatrzenia przez Radę Ministrów. Planowany termin przyjęcia projektu przez Radę Ministrów to III kwartał br.

Ad 3.

Projekt jest procedowany przy zachowaniu wymogów określonych w Uchwale Nr 190 Rady Ministrów Regulamin pracy Rady Ministrów z dnia z dnia 29 października 2013 r. (M.P. z 2026 r. poz. 404). Podkreślić należy, że projekt znajduje się obecnie na końcowym etapie rządowego procesu legislacyjnego (po przeprowadzeniu konsultacji, uzgodnień i opiniowania oraz po akceptacji przez SKRM) i zostanie skierowany do prac parlamentarnych niezwłocznie po przyjęciu przez Radę Ministrów.

Ad 4.

Zapobieganie bezczynności oraz przewlekłości postępowań prowadzonych przez organy gwarantują mechanizmy przewidziane w ustawie z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691). Wprowadzenie administracyjnoprawnego trybu rozpatrywania roszczeń dotyczących ustanowienia trwałego tytułu prawnego do gruntu pozwoli spółdzielniom mieszkaniowym na korzystanie ze środków ochrony prawnej przed bezczynnością i przewlekłością w postępowaniu (ponaglenie, skarga na bezczynność lub przewlekłość).

Ad 5.

Nie przewiduje się wprowadzenia wytycznych co do sposobu prowadzenia postępowań dotyczących regulacji stanu prawnego gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. Należy bowiem zauważyć, że zarówno z uwagi na wielość stanów faktycznych, jak i wyłączną kompetencję organów do ich oceny, standaryzacja procedur oraz modeli rozstrzygnięć nie wydaje się celowa. Jednocześnie projektodawca w sposób szczegółowy określił przesłanki wydawania decyzji uwzględniających roszczenia spółdzielni, w konsekwencji czego spodziewanym efektem jest ograniczenie dowolności rozstrzygnięć oraz pewność organów co do rodzaju podejmowanych czynności procesowych zmierzających do sprawnego zakończenia postępowania. Niemniej Ministerstwo Rozwoju i Technologii, jako resort odpowiedzialny za opracowanie projektu zapewni organom wsparcie m. in. w zakresie ewentualnych potrzeb związanych z interpretacją przepisów.

Jednocześnie w Ocenie Skutków Regulacji przewidziano, że ewaluacja efektów projektu będzie przeprowadzona po 3 latach od dnia wejścia w życie ustawy poprzez zebranie danych o liczbie:

- a) postępowań regulacyjnych wszczętych na podstawie projektowanej ustawy z podziałem na zakończone i niezakończone,
- b) budynków, lokali, powierzchni działek zabudowanych budynkami, które pomimo możliwości nie skorzystały z mechanizmu regulacji stanu prawnego gruntu przewidzianego w projektowanej ustawie, na podstawie dobrowolnych ankiet i sporządzeniu sprawozdania,
- c) umów o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe.

Przedstawiając powyższe informacje ufam, że przyczynią się one do wyjaśnienia kwestii przedstawionych w interpelacji Pana Posła.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Baranowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii