



**MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

DGN.1.054.036.2016.MD
NK: 3065/17

GABINET MARSZAŁKA SENATU
sekretariat Wicemarszałek Senatu RP

Wpłynęło dn. *20.01.2017 r.*
Nr. *196/160*
Podpis. *Handas*

Warszawa, dnia *18* stycznia 2017 r.
SEKRETARIAT
Biuro Prac Senackich
Wpłynęło dn. *23.01.17*
nr. *383* podpis *[signature]*

Pani
Maria Koc
Wicemarszałek Senatu RP

Szanowna Pani Marszałek

W odpowiedzi na oświadczenie senatora Czesława Ryszki złożone podczas 31. posiedzenia Senatu RP w dniu 7 grudnia 2016 r., przekazane przy piśmie Marszałka Senatu RP z dnia 13 grudnia 2016 r., znak BPS/043-31-732/16, w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Sp. z o.o. z siedzibą w B na rzecz najemców, uprzejmie przekazuję następujące stanowisko.

Odnosząc się do zasygnalizowanej przez Pana Senatora propozycji podjęcia działań wspierających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Polaków, uprzejmie informuję się, że przyjęty 27 września 2016 r. przez rząd „Narodowy Program Mieszkaniowy” (NPM) stanowi dokument o charakterze strategiczno – programowym, który ujmuje zagadnienia składające się na politykę mieszkaniową państwa w horyzoncie średniookresowym. Program wprowadza rozwiązania zwiększające dostępność mieszkań, zwłaszcza dla rodzin o przeciętnych i niskich dochodach. Jednocześnie Program nie określa żadnych rozwiązań dotyczących sytuacji lokatorów zamieszkujących nieruchomości należące do Skarbu Państwa. NPM koncentruje się na działaniach inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego, nie zaś na zasadach dotyczących przekazywania i wykupu przez najemców istniejących już nieruchomości lokalowych.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność spółki handlowej, w odniesieniu do których Skarb Państwa jest podmiotem dominującym¹ może następować na podstawie przepisów *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 52)*, zwanej dalej: „*ustawą o zasadach zbywania mieszkań (...)*”. Należy jednak podkreślić, że przepisy ww. *ustawy* znajdują zastosowanie w odniesieniu do mieszkań wchodzących w skład budynków mieszkalnych będących własnością spółki Skarbu Państwa. W przypadku, kiedy właściciel podlegający przepisom ww. *ustawy*, przeznaczy mieszkanie lub cały budynek wraz z gruntem na sprzedaż, najemcy lokalu mieszkalnego przysługuje pierwszeństwo nabycia lokalu, na zasadach preferencyjnych, z bonifikatą sięgającą nawet do 95% ceny sprzedaży mieszkania. Zbywca może także sprzedać mieszkanie na wniosek osoby uprawnionej do jego zakupu, spełniającej kryteria przewidziane w art. 2 pkt 2 *ustawy o zasadach zbywania mieszkań*. Jednakże spółka państwowa nie jest zobowiązana do zbycia mieszkania, a zatem może zdecydować, że mieszkanie pozostanie nadal częścią mienia spółki i będzie przedmiotem najmu. Przepis art. 10 *ustawy o zasadach zbywania mieszkań (...)* nie kreuje roszczenia najemcy o nabycie lokalu mieszkalnego. Użyte przez ustawodawcę sformułowanie, że mieszkanie „*może być zbyte osobie uprawnionej*”, przesądza o fakultatywnym charakterze przepisu. Wniosek najemcy nie obliguje zatem właściciela lokalu mieszkalnego do jego sprzedaży.

Należy wskazać, że na podstawie informacji uzyskanych w rozmowie telefonicznej z pracownikiem Sp. z o.o. ustalono, że sprzedaż mieszkań na rzecz uprawnionych najemców odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. w trybie *ustawy o zasadach zbywania*

¹ w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1639, z późn. zm.)

mieszkań (...). Terminy zbywania lokali mieszkalnych określone zostały przez Spółkę i sprzedaży dokonywano zgodnie z ustalonym harmonogramem. Wyżej opisanym zasadom nie podlegają jednak najemcy, którzy zajmują mieszkania na podstawie umów najmu zawartych na czas oznaczony oraz osoby zajmujące mieszkania bez tytułu prawnego, ponieważ zgodnie z powołaną wyżej ustawą osoby te nie należą do grupy osób uprawnionych do wykupu mieszkania.

Odnosząc się do kwestii ewentualnych podwyżek czynszów należy wskazać, że art. 8a i 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) przewiduje ochronę lokatora przed nadmiernym czynszem i opłatami, bez względu na rodzaj zasobu mieszkaniowego, w którym lokator zamieszkuje. Stosownie do treści przepisów, podwyżka czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy. Każda podwyżka wymaga wypowiedzenia wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu, chyba że strony w umowie ustalą dłuższy termin. Jeżeli stawka oferowanego czynszu po podwyżce przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku lokator może pisemnie zażądać od właściciela przedstawienia na piśmie przyczyny podwyżki i jej kalkulacji. Właściciel jest zobowiązany do ich przedstawienia w terminie 14 dni od otrzymania tego żądania pod rygorem nieważności podwyżki. Zgodnie z art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) podwyżka czynszu do wysokości przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej może nastąpić wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, tj. w celu pokrycia wydatków na utrzymanie lokalu, w przypadku wzrostu inflacji, czy w celu zapewnienia zwrotu kapitału i uzyskania zysku. Lokatorowi przysługuje możliwość (w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu) zakwestionowania podwyżki na drodze sądowej, poprzez wniesienie pozwu do sądu o rozstrzygnięcie sporu czy podwyżka jest zasadna, a jeżeli tak to w jakiej wysokości. Do czasu wydania prawomocnego wyroku przez sąd lokator płaci czynsz w dotychczasowej wysokości.

W razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela jest on zobowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Lokator obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez lokatora dostaw takich jak energia, gaz, woda oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Przekazując powyższe informacje równocześnie informuję, że w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 2259) i likwidacją resortu Skarbu Państwa od dnia 3 stycznia 2017 r. prawa z akcji Skarbu Państwa w Sp. z o.o. z siedzibą w B wykonuje Minister Infrastruktury i Budownictwa na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 stycznia 2017 r. w sprawie wykazu spółek, w których prawa z akcji Skarbu Państwa wykonują inni niż Prezes Rady Ministrów członkowie Rady Ministrów, pełnomocnicy Rządu lub państwowe osoby prawne (Dz. U. z 2017 r. poz. 10). Podejmę zatem działania w celu przeprowadzenia szczegółowej analizy sprawy sprzedaży mieszkań przez Spółkę na rzecz najemców.

2 poniedziałek

Z upoważnienia
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Kazimierz Smoliński
Sekretarz Stanu