



Minister Skarbu Państwa

Warszawa, dnia 14. 11. 2016r.

SEKRETARIAT

Biura Prac Senackich

Wysłano dn. 16. 12. 2016r. zał.....

nr. 7394 podpis.....

6369

16. 12. 2016r.

BM.0730.300.2016.KK(224322)

Pan
Stanisław Karczewski
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Stanisław Karczewski

W odpowiedzi na oświadczenie złożone przez Senatora Roberta Gawła na 28. posiedzeniu Senatu Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 21 października 2016r., dotyczące udzielenia informacji, czy istnieje możliwość wykupienia lokali mieszkalnych po cenach preferencyjnych przez mieszkańców budynku przy ul. _____ we W _____ znajdującego się na gruncie Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym spółki _____ S.A., uprzejmie informuję, co następuje.

W ww. oświadczeniu Pan Senator Robert Gawł wskazuje, że według posiadanych przez niego informacji, w przypadku sprzedaży mieszkań w innych budynkach wielorodzinnych stanowiących własność spółki _____ S.A. możliwy był wykup po cenach preferencyjnych przez najemców, będących wieloletnimi pracownikami spółki _____ S.A.

Z dokonanych ustaleń wynika, że w dniu 08.10.1991r. _____ przekształcił się z przedsiębiorstwa państwowego w spółkę akcyjną. W kwietniu 1991r. _____ S.A. jako jedna z pierwszych spółek, została notowana na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W dniu 14.04.1991r. po zbyciu 70% akcji _____ S.A. Skarb Państwa przestał być podmiotem dominującym w tej spółce. Obecnie spółka znajduje się w likwidacji, nie ma organów i nie prowadzi działalności. Udział Skarbu Państwa w tej spółce wynosi obecnie 8,62%. Brak jest możliwości wydatkowania przez Ministra Skarbu Państwa niezbędnych środków finansowych na dokończenie likwidacji.

Przed zajęciem stanowiska w przedmiotowej sprawie należy podkreślić, że zgodnie z obowiązującym prawem organy administracji publicznej przestrzegają z urzędu swojej właściwości rzeczowej i miejscowej.

Obecnie zasady i tryb zbywania mieszkań wchodzących w skład budynków mieszkalnych, będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, osobom uprawnionym, na warunkach preferencyjnych reguluje ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 52), która weszła w życie w dniu 07.02.2001r.

Według art. 2 ust. 1 i 1a ww. ustawy ilekroć w ustawie jest mowa o zbywcy - należy przez to rozumieć: przedsiębiorstwa państwowe, **spółki handlowe, w odniesieniu do których Skarb Państwa jest podmiotem dominującym** w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2013r., poz. 1382, z późn. zm.), z wyłączeniem Polskich Kolei Państwowych Spółki Akcyjnej oraz innych państwowych osób prawnych, z wyłączeniem Agencji Mienia Wojskowego. Natomiast ilekroć jest mowa o poprzedniku prawnym zbywcy - należy przez to rozumieć ww. podmioty, jeżeli budynki mieszkalne, które stanowiły ich własność, zostały wniesione jako wkład niepieniężny do spółki handlowej albo wyposażono w nie **przedsiębiorstwa państwowe** lub inną państwową osobę prawną będącą zbywcą, które uczestniczyły na podstawie umowy w ponoszeniu kosztów budowy budynków mieszkalnych stanowiących własność zbywcy oraz których pracownicy uzyskali prawo najmu mieszkania zakładowego lub decyzję administracyjną o przydziale mieszkania w budynkach mieszkalnych stanowiących własność zbywcy i nadal zamieszkują w nim jako najemcy.

W myśl art. 3 ust. 1 i 2 ww. ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione nie może nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych położonych w tym budynku.

Jak wynika z literalnego brzmienia art. 1 ust. 1 cyt. ustawy przewidziane w niej preferencyjne zasady zbycia lokali mieszkalnych dotyczą wyłącznie mieszkań stanowiących własność wskazanych w niej podmiotów. Cytowaną normę uzupełnia art. 2 pkt 3 lit (a) ww. ustawy, zawierający definicję lokalu mieszkalnego w rozumieniu tej ustawy. Ww. przepisu stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o mieszkaniu należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. *o własności lokali* (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. nr 80, poz. 903, z późn. zm.), będący własnością zbywcy lub będący we władaniu państwowej osoby prawnej, która wykonuje prawo własności na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 2 ust. 2 lit (a) i (b) ww. ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. jako **osobę uprawnioną** należy rozumieć **najemcę** zajmującego mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale, jak również **pracownika zbywcy albo poprzednika prawnego zbywcy**, z którym przed dniem 12 listopada 1994r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy, a także stale zamieszkujących z najemcą w chwili jego śmierci małżonka, zstępny, wstępny, rodzeństwo, osobę go przysposabiającą albo przez niego przysposobioną oraz osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym. Według art. 6 cyt. ustawy sprzedaży mieszkania dokonuje się po cenie ustalonej na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami łącznie pomniejszonej o 6% za każdy rok pracy osoby uprawnionej i o 3% za każdy rok najmu tego mieszkania, przy czym łączna obniżka nie może przekraczać 95% ceny sprzedaży mieszkania. Według art. 4 przywołanej ustawy w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, osobie uprawnionej przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6. Zbywca może także sprzedać mieszkanie na wniosek osoby uprawnionej według ww. zasad. Prawo pierwszeństwa przysługuje również osobie bliskiej, która uzyskała prawo najmu w zamian za mieszkanie dotychczas zajmowane w dniu śmierci pracownika lub byłego pracownika zbywcy. Uprawnienie to przysługuje tylko jednej osobie bliskiej i tylko przy nabyciu jednego mieszkania.

W myśl art. 4 ust. 1, 2, 3, 4 i 7 obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 2005r. *o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości* (Dz. U. nr 157, poz. 1315) jeżeli w procesach przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie, w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. *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 przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo **spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym** w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, osobie fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale **przysługuje prawo pierwokupu** tego mieszkania, z zastrzeżeniem art. 5. Prawo pierwokupu, o którym mowa wyżej przysługuje, jeżeli w ww. procesach przekształceniowych: zostało naruszone prawo ww. osoby do nabycia zajmowanego przez nią mieszkania, a w szczególności prawo pierwszeństwa, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. lub naruszono interes prawny ww. osoby fizycznej. Prawo pierwokupu jest niezależne od przysługujących na zasadach ogólnych roszczeń odszkodowawczych.

Naruszenie prawa lub ww. interesu prawnego powinno zostać stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu. Postępowanie w tej sprawie jest wolne od opłat sądowych. **Prawo pierwokupu, o którym mowa wyżej wygasa, jeżeli w okresie 3 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, nie wniesiono pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub ww. interesu prawnego.**

Z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 4 września 1997r. *o działach administracji rządowej* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 543, z późn. zm.) wynika, że dział Skarbu Państwa, którym kieruje Minister Skarbu Państwa zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 listopada 2015r. *w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Skarbu Państwa* (Dz. U. z 2015r., poz. 1902), obejmuje sprawy dotyczące gospodarowania mieniem Skarbu Państwa, w tym wykonywania praw majątkowych i osobistych przysługujących Skarbowi Państwa, komercjalizacji i prywatyzacji, w szczególności przedsiębiorstw państwowych, jak również ochrony interesów Skarbu Państwa - **z wyjątkiem spraw, które na mocy odrębnych przepisów przypisane są innym działom. Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa reprezentuje Skarb Państwa w ww. zakresie z uwzględnieniem przepisów odrębnych.**

Według art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996r. *o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016, poz. 154, z późn. zm.) minister właściwy do spraw Skarbu Państwa wykonuje **uprawnienia wynikające z praw majątkowych Skarbu Państwa**, w szczególności w zakresie praw z akcji i udziałów należących do Skarbu Państwa łącznie z wynikającymi z nich prawami osobistymi (lit. a) i w stosunku do mienia pozostałego po likwidowanej państwowej jednostce organizacyjnej lub przypadającemu Skarbowi Państwa w wyniku likwidacji spółki z jego udziałem (lit. b), **jeżeli odrębne przepisy nie stanowią inaczej.** Cytowany przepis stanowi zatem tylko rozwinięcie i doprecyzowanie art. 25 ustawy z dnia 4 września 1997r. o działach administracji rządowej.

Ponadto, art. 17a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996r. stanowi, że **organy administracji publicznej oraz inne podmioty uprawnione na podstawie odrębnych przepisów do reprezentowania Skarbu Państwa, reprezentują Skarb Państwa zgodnie z ich właściwością i w zakresie określonym w przepisach odrębnych.**

Art. 1 ust. 1, art. 3 ust. 1 oraz art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 1774, z późn. zm.) stanowi, że ustawa ta określa m.in. **zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa** oraz własność jednostek samorządu terytorialnego. Właściwym w sprawach gospodarki nieruchomościami, regulowanych przepisami ustawy, **jest minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.**

Z art. 9a ust. 1 ww. ustawy z dnia 4 września 1997r. *o działach administracji rządowej* wynika, że dział budownictwo, lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, którym kieruje Minister Infrastruktury i Budownictwa, zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 9 grudnia 2015r. *zmieniającym rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Budownictwa*

(Dz. U. z 2015r., poz. 2094), obejmuje, m.in. sprawy dotyczące budownictwa i gospodarki nieruchomościami.

Z dokonanych ustaleń i przywołanych przepisów wynika jednoznacznie, że w sprawie, dotyczącej zajęcia stanowiska w zakresie możliwości wykupienia lokali mieszkalnych po cenach preferencyjnych przez mieszkańców budynku przy ul.

we W znajdującego się na gruncie Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym spółki

S.A. nie jest właściwy Minister Skarbu Państwa, tylko Minister Infrastruktury i Budownictwa.

Z wyznaczni

MINISTER SKARBU PAŃSTWA
Z UP. POSELRITUR. STANU

Mikołaj Wild
Mikołaj Wild

Do wiadomości:

Minister Infrastruktury i Budownictwa.