

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

2022-05-23

Dane nadawcy

PESEL:

Telefon:

Email:

Dane adresata

KANCELARIA SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ (00-902 WARSZAWA, WOJ. MAZOWIECKIE)

Petycja

Petycja w sprawie zmiany ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorców

Petycja w sprawie zmiany 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.

Petycja w sprawie zmiany 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.

Zwracam się z prośbą o zmianę niniejszej ustawy o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych (...), w taki sposób, aby nie było wątpliwości dlaczego jednym lokatorom umożliwia się wykup mieszkania, a innym odmawia tej możliwości. Przepisy w tej sprawie nie są jednoznaczne. Na mój wniosek Śląsko Dąbrowska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. <https://www.sdsm.pl/> już dwa razy odmówiono mi zgody na wykup mieszkania bez podania przyczyny. Spółka powołują się jedynie na ww. ustawę informując, iż nie muszą zgodzić się na wykup mieszkania (decyzja zależy od subiektywnej opinii Zarządu Spółki).

W związku z powyższym zwracam się o zmianę niniejszej ustawy w art. 4 ust. 3 **Zbywca może także sprzedać mieszkanie na wniosek osoby uprawnionej według zasad określonych w ust. 1.**

na

„Zbywca sprzedaje mieszkanie na wniosek osoby uprawnionej według zasad określonych w ust. 1”.

Poza tym zgodnie z **art. 6 Cena sprzedaży**, sprzedaży mieszkania dokonuje się po cenie ustalonej na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami łącznie pomniejszonej o:

1) 6% za każdy rok pracy osoby uprawnionej,

2) 3% za każdy rok najmu tego mieszkania

- przy czym łączna obniżka nie może przekraczać 95% ceny sprzedaży mieszkania.

2.

Do okresu pracy, od którego zależy pomniejszenie ceny sprzedaży, wlicza się również okres pracy w podmiotach utworzonych z zakładów i jednostek organizacyjnych wydzielonych z przedsiębiorstw po dniu 1 sierpnia 1990 r. oraz okresy pracy w przedsiębiorstwie państwowym lub jednostce

organizacyjnej, które wykonywały lub nadal wykonują zadania na rzecz zbywcy lub jego poprzednika prawnego.

3.

Na wniosek osoby, o której mowa w art. 2 objaśnienie pojęć pkt 2 lit. b, uwzględnia się, zamiast zaliczonego jej okresu pracy lub najmu, okres pracy lub najmu najemcy, jeżeli jest korzystniejszy.

4.

Jeśli osobą uprawnioną jest emeryt, rencista lub wdowa (wdowiec) po nim (po niej), cena nabycia mieszkania ustalana jest na 5% jego wartości.

Moim zdaniem wysokość bonifikaty przy wykupie mieszkań powinny być zmienione na wzór określony w ustawie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przekształcenia własności lokalu mieszkalnego. We wspomnianej ustawie lokatorzy otrzymali takiej samej wysokości bonifikaty (maksymalne bonifikaty) oraz ogólnie ustalono opłatę sądową oraz koszty notariusza, które ponieśli. Proszę o przeanalizowanie stawek wysokości bonifikat, gdyż kamienice mają od 100 do 150 lat i wymagają bardzo dużych nakładów finansowych, na które nie stać spółki mieszkaniowej. Wspólnoty mieszkaniowe oraz właściciele wyodrębnionych mieszkań mogą sami zaciągnąć kredyty i modernizować mieszkania oraz kamienice na własny koszt (środki wspólnoty mieszkaniowej).

Dobrym rozwiązaniem byłoby ustalenie ogólnego progu, od którego zaczynałaby się bonifikata np. 60, 80% wartości mieszkania (minimalna wartość bonifikaty np. 60%, maksymalna wartość bonifikaty 95%). Na chwilę obecną nowi lokatorzy, którzy rozpoczynają wynajem, aby zamieszkać muszą ponieść duże koszty aby lokal nadawał się do zamieszkania. W przypadku najmu mieszkań do remontu z Urzędu Miasta w Katowicach lokatorzy nie muszą płacić czynszu przez kilka kolejnych lat. Poza tym stawki czynszów nie są podwyższone. Oscylują na poziomie 3,50-5,00 zł/metr.

W Śląsko Dąbrowskiej spółce mieszkaniowej w ciągu 10 lat stawka z 3,50zł/metr wzrosła do 8,00 zł/metr (ponad 120% wyżki), a w planach wzrost do stawki 10 zł/metr (w przypadku ucieplnienia budynku planowany jest wzrost stawki o maksymalnie 2 zł).

Obecnie buduje się mieszkania beczynszowe, a niezamożni mają płacić za stare, niezmodernizowane kamienice 10 zł/metr. Koszt najmu mieszkania w kamienicy wyniesie około 10 zł/metr, a doliczyć należy jeszcze dodatkową opłatę za ogrzewanie, która jest zdecydowanie wyższa niż w nowych budynkach z racji tego, że kamienice nie są ocieplone – ciepło ucieka ścianami, sufitami, podłogami, oknami.

U mamy w kamienicy w mieszkaniu 80 m2 był to koszt 1400 zł za gaz za 2 miesiące (ogrzewanie plus podgrzewanie wody do mycia), a ostatnio po podwyżkach gazu dostała rachunek 2400 zł za 3 miesiące tj. 800 zł miesięcznie (za ogrzewanie mieszkania w sezonie zimowym oraz podgrzewanie wody do mycia). Do tego dochodzi czynsz ok 850 zł. W sumie zapłaciła 1650 zł miesięcznie za czynsz i gaz. Bardzo dużo. Mieszkanie w starej kamienicy bez termomodernizacji jest bardzo kosztowne.

W moim przypadku przepisy umożliwiają mi wykupienie mieszkania, ale Zarząd Śląsko Dąbrowskiej Spółki nie zgadza się na to. Wiem, że inni lokatorzy, którzy znajdują się w takiej samej sytuacji również są zainteresowani wykupem swoich mieszkań, ale spółka nie wyraża na to zgody. Poza tym złożyłam do spółki mieszkaniowej pismo z prośbą o regulację przepisów w tej sprawie wiedząc, że zbliża się okres likwidacji kopalń, zaś niektóre mieszkania nie mają uregulowanego stanu prawnego, a pozostałym lokatorom nie zostają udzielone zgodny na wykup mieszkań. Zapytałam co spółka robi w tym kierunku i czy zostały przeprowadzone jakieś konsultacje w tym zakresie, jednak nie dostałam odpowiedzi na to pytanie. Uważam, że żadne działania w tym kierunku nie zostały poczynione, a spółka sama powinna dążyć do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, którymi zarządza, a własnością jest Skarb Państwa.

Są jeszcze inne przypadki, gdzie mieszkania nie mają uregulowanego stanu prawnego gruntów, na którym znajdują się kamienice, a spółka nie może ich sprzedawać. Wiem, że można byłoby tę kwestię również uregulować odgórnie. Mieszkania mogłyby zostać wykupione przez wszystkich lokatorów danej nieruchomości i wtedy grunty przeszłyby na własność wynajmujących (przekształcenie własności).

Uważam, że skoro powstała ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości mieszkaniowej w prawo własności i od 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe zostało przekształcone w prawo własności tych gruntów [Na podstawie art. 4 ust. 1 w związku z art. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2040)], jak również przekształcono mieszkania spółdzielcze w odrębną własność [Ustawa o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przekształcenia własności lokalu mieszkalnego],

możliwym jest, aby zajęto się również tym tematem i uregulowano stany prawne nieruchomości oraz gruntów będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa zwłaszcza w sytuacji, w której będą likwidowane kopalnie na Śląsku.

Dane źródłowe:

Ustawa 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

Stan prawny aktualny na dzień: 23.05.2022

Dz.U.2016.0.52 t.j. - Ustawa 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.

<https://lexlege.pl/ustawa-o-zasadach-zbywania-mieszkan-bedacych-wlasnoscia-przedsiębiorstw-panstwowych-niektórych-spolek-handlowych-z-udziałem-skarbu-panstwa-panstwowych-osob-prawnych-oraz-niektórych-mieszkan-bedacych-wlasnoscia-skarbu-panstwa/>

Art. 4. Prawo pierwszeństwa

3.

Zbywca **może także** sprzedać mieszkanie na wniosek osoby uprawnionej według zasad określonych w ust. 1.

Z poważaniem,