



MINISTER INFRASTRUKTURY

BN1d-L-134/2011

Warszawa, dnia 03 marca 2011 r.

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 4.03.2011

nr 930 podpis

SECRETARIA

Biura Prac Senackich

Wpłynęło dn. 04.03.11 zał.

1317 podpis

Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu RP

W odpowiedzi na oświadczenie Pana Senatora Waldemara Kraski, przekazane przy piśmie Pana Marszałka z dnia 2 lutego 2011 r., znak BPS/DSK-043-3301/11, w sprawie uregulowania praw najemców mieszkań zakładowych i byłych mieszkań zakładowych, uprzejmie przedstawiam informacje w tym zakresie.

Na wstępie pragnę zauważyć, że od dnia 7 lutego 2001 r. obowiązuje *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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24, z późn. zm.)*, która reguluje zasady zbywania tzw. mieszkań zakładowych na rzecz ich najemców, na warunkach preferencyjnych. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. *ustawy* w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, osobie uprawnionej przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania. Ponadto ustawodawca podkreślił powyższe uprawnienie poprzez wskazanie w art. 3 ww. *ustawy*, że zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nie może nastąpić z pominięciem przysługującego najemcom pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych oraz wzmocnił pozycję najemcy poprzez zawarcie w tym przepisie zapisu, iż mieszkania których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w tej *ustawie*.

W związku z powyższym od dnia 7 lutego 2001 r. sytuacja prawna najemców mieszkań zakładowych jest uregulowana. Nie można zatem zgodzić się ze stwierdzeniem Pana Senatora Waldemara Kraski, że problem mieszkań zakładowych pozostaje nierozwiązany. Jednak, jak słusznie zauważył Pan Senator, regulacje ww. *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.* nie obejmują najemców byłych mieszkań zakładowych, które utraciły status mieszkań zakładowych w wyniku przekształceń własnościowych realizowanych przed dniem 7 lutego 2001 r. Jako, że w obecnym stanie prawnym niemożliwe jest cofnięcie ww. procesów, zasady zbywania tych mieszkań na rzecz najemców nie są jednakowe, regulowane są bowiem przepisami dotyczącymi określonego zasobu nieruchomości, w skład którego mieszkania zostały włączone w wyniku realizacji procesów przekształceń własnościowych przedsiębiorstw państwowych.

Na mocy art. 1 ust. 1 pkt 1 *ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z późn. zm.)*, część mieszkań zakładowych została przekazana na rzecz gmin. Z chwilą przekazania mieszkania traciły status mieszkań zakładowych,

wchodziło do zasobu nieruchomości publicznych, a tym samym podlegał zasadom obowiązującym w odniesieniu do tego zasobu nieruchomości.

Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminną zostały określone w przepisach *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.). Powołane przepisy mają zastosowanie do wszystkich nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości gminnych (w tym do lokali mieszkalnych), niezależnie od tego, w jaki sposób gmina stała się właścicielem nieruchomości.

Na podstawie przepisu art. 13 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* istnieje możliwość sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność gminy, jednak decyzja o zbyciu nieruchomości należy wyłącznie do kompetencji właściwych organów gminy. Uchwałę o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia podejmuje rada gminy. Zgodnie z art. 67 ust. 1 ww. *ustawy*, cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Ponadto zgodnie z zasadą wyrażoną w ust. 3 tego przepisu, cena lokalu mieszkalnego zbywanego na rzecz jego najemcy ustalana jest w wysokości nie niższej niż wartość tego lokalu. Na mocy art. 68 ust. 1 pkt 7 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, organ zbywający nieruchomość (wójt, burmistrz, prezydent miasta) może udzielić bonifikaty od ustalonej zgodnie z ww. zasadami ceny lokalu mieszkalnego, o ile rada gminy wyrazi w stosownej uchwale zgodę na jej udzielenie. Nie istnieją zatem przeszkody prawne, aby rada gminy w uchwale wyraziła zgodę na zastosowanie wobec najemców byłych mieszkań zakładowych kryteriów ustalania ceny zbywanego mieszkania, określonych w przepisach art. 6 ww. *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań* (...). Należy jednak podkreślić, że zarówno sprzedaż nieruchomości, jak i udzielenie bonifikaty od ceny zbywanej nieruchomości nie jest obowiązkiem gminy. Ustawodawca stworzył jedynie taką możliwość, pozostawiając tę kwestię do uznania gminy. Uwzględniając powyższe regulacje wydaje się, że sytuacja najemców byłych mieszkań zakładowych, które stanowią w chwili obecnej własność gmin jest ustabilizowana i istnieją instrumenty prawne umożliwiające zastosowanie wobec tych osób preferencji przy nabyciu prawa własności mieszkania.

Natomiast w innej sytuacji mogą znajdować się najemcy byłych mieszkań zakładowych, przekazanych lub zbytych na rzecz osób prawnych lub osób fizycznych przed dniem 7 lutego 2001 r. Odnosząc się do sytuacji prawnej tej grupy najemców uprzejmie informuję, że problematyka ta jest znana władzom publicznym, a w ostatnich latach była przedmiotem licznych wystąpień i analiz. Należy jednak mieć na względzie fakt, że w obowiązującym systemie prawnym nie jest możliwe odwrócenie procesów, w wyniku których nastąpiło zbycie lokali zakładowych na rzecz osób trzecich, bowiem do dnia wejścia w życie ww. *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.*, przedsiębiorstwa państwowe i spółki Skarbu Państwa, zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami mogły dowolnie zbywać lokale mieszkalne, w których zamieszkiwali pracownicy tych podmiotów. Natomiast łagodzenie skutków prawnych, jakie powyższe czynności prawne przyniosły najemcom mieszkań zakładowych, wymaga uwzględniania obowiązujących zasad konstytucyjnych. Obowiązujące przepisy Konstytucji RP nie dają jednak podstaw do obciążania obecnych właścicieli omawianych mieszkań obowiązkiem realizacji na rzecz najemcy prawa pierwszeństwa lub prawa pierwokupu mieszkania. Najemcy przysługuje w stosunku do mieszkania jedynie stosunek zobowiązaniowy, który jest prawem znacznie „słabszym” niż prawo własności mieszkania.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że resort infrastruktury uczestniczy w trwających aktualnie w Sejmie RP pracach legislacyjnych nad poselskim *projektem ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości* (druk 1224) oraz *projektem ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości* (druk nr 2275).

Rada Ministrów wyraziła opinię wobec procedowanych aktualnie w Sejmie RP poselskich projektów. W Stanowisku do projektu ustawy *o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (druk 1224)* Rząd wyraził aprobatę dla podejmowania prób rozwiązania problemów najemców byłych mieszkań zakładowych, wskazując jednak, że część zaproponowanych w tym projekcie rozwiązań nasuwa istotne wątpliwości natury konstytucyjnej. Zasadnicze wątpliwości w tym zakresie budzi zaproponowana konstrukcja roszczenia o wykup lokalu, pomijająca kwestię woli właściciela lokalu oraz pozbawiająca prawa wyboru osoby kupującego lub określenie wysokości ceny. Tego rodzaju rozwiązania nie tylko ograniczają prawa właściciela lokalu, ale w istocie pozbawiają prawa własności, przymuszając właścicieli zasobów mieszkaniowych do sprzedaży lokali na preferencyjnych warunkach. Konstrukcja taka została już w przeszłości negatywnie oceniona przez Trybunał Konstytucyjny (wyrok TK z dnia 30 października 2001 r., sygn. akt K 33/00).

Natomiast w przyjętym w dniu 4 grudnia 2009 r. Stanowisku do projektu zawartego w druku 2275 Rząd pozytywnie ocenił niektóre propozycje. W szczególności wyraził aprobatę dla propozycji przywrócenia możliwości realizacji uprawnień, o których mowa w art. 4 i 5 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315)*, a także składania wniosków o nabycie mieszkania na podstawie *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.*

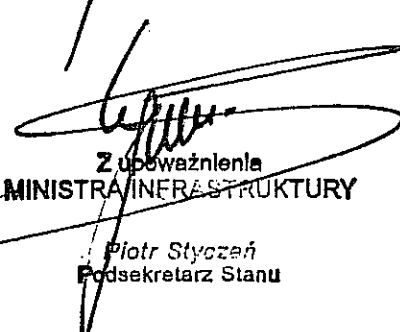
W świetle powyższego pragnę zapewnić, że resort infrastruktury dostrzega problemy, na które napotykają mieszkańcy byłych mieszkań zakładowych, jednak proponowanie przez Rząd nowych rozwiązań prawnych w tym zakresie wymaga wyważenia propozycji przyznania uprawnień najemcom, na tle możliwości finansowych budżetu państwa.

W związku z powyższym wystąpiłem z prośbą do Ministra Finansów o przedstawienie opinii w zakresie możliwości wprowadzenia powyższych regulacji obciążających budżet państwa. Minister Finansów w przedstawionym stanowisku zwrócił uwagę, że najemcy byłych mieszkań zakładowych potrzeby mieszkaniowe mają zaspokojone, a tym samym uznał za nieracjonalne finansowanie środkami publicznymi rozwiązań przewidujących możliwość nabycia przez najemców, na preferencyjnych warunkach, zajmowanych przez nich mieszkań, które zostały zbyte na rzecz innych osób niż najemcy, w toku przekształceń własnościowych dokonywanych w latach 1994 – 2000.

Równocześnie chciałbym podkreślić, że proponowane regulacje w poselskich projektach ustaw nie różnicują uprawnień najemców ze względu na to, z jakich środków zostały wybudowane mieszkania zakładowe. Zgodnie zatem z projektowanymi regulacjami, fakt wybudowania mieszkań ze środków Zakładowego Funduszu Mieszkaniowego, o którym wspomina Pan Senator, nie ma wpływu na uprawnienia najemców.

Przedstawiając Panu Marszałkowi powyższe informacje, wyrażam nadzieję, że pozwolą one wyeliminować wątpliwości zasygnalizowane w oświadczeniu Pana Senatora Waldemara Kraski.

2 *POKONZACJON*



Z upoważnienia
MINISTRA INFRASTRUKTURY

Piotr Styczeń
Podsekretarz Stanu