



**SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
V KADENCJA**

Warszawa, dnia 28 kwietnia 2003 r.

Druk nr 384

**KOMISJA SKARBU PAŃSTWA
I INFRASTRUKTURY**

**Pan
Longin PASTUSIAK
MARSZAŁEK SENATU
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Na podstawie art. 77 ust. 1, w związku z art. 76 ust. 1 Regulaminu Senatu Komisja Skarbu Państwa i Infrastruktury wnosi o podjęcie inicjatywy ustawodawczej dotyczącej projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.

W załączeniu przekazuję projekt ustawy wraz z uzasadnieniem.

Jednocześnie informuję, że w dalszych pracach nad tym projektem ustawy komisję reprezentować będzie senator Adam Biela.

Przewodniczący Komisji
Skarbu Państwa i Infrastruktury
(-) Marian Noga

USTAWA
z dnia
o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości¹⁾

Art. 1.

W ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984 i Nr 240, poz. 2055) w art. 58 dodaje się ust. 2d w brzmieniu:

"2d. Umowę sprzedaży kwatery i lokalu mieszkalnego zwalnia się od podatku od czynności cywilnoprawnych oraz określa się w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę:

- 1) maksymalną takse notarialną za sporządzenie tej umowy,
- 2) wpis stały od wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis do tej księgi prawa własności nabytego lokalu."

Art. 2.

¹⁾ Niniejsza ustawa zmienia następujące ustawy:

- ustawę z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984 i Nr 240, poz. 2055),
- ustawę z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984),
- ustawę z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe" (Dz.U. Nr 84, poz. 948, z 2001 r. Nr 100, poz. 1086 i Nr 154, poz. 1802, z 2002 r. Nr 205, poz. 1730 i Nr 240, poz. 2055 oraz z 2003 r. Nr 6, poz. 63),
- ustawę 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 i Nr 102, poz. 1118),
- ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 72, poz. 749),
- ustawę z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz.U. Nr 113, poz. 1209 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984) oraz
- ustawę z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592).

W ustawie z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Przepisy ustawy stosuje się, jeżeli od dnia ustanowienia użytkowania wieczystego upłynęło co najmniej 10 lat, lub – w przypadku, gdy oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste było związane z jej zabudową – jeżeli zabudowa została zakończona.",

b) ust. 3-5 otrzymują brzmienie:

"3. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do osób fizycznych, którym przysługuje prawo zabudowy nieruchomości ustanowione przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o prawie zabudowy (Dz. U. Nr 50, poz. 280).

4. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do osób fizycznych, które nabyły gospodarstwo rolne na podstawie aktu nadania, albo do ich następców, będących posiadaczami tych gospodarstw.

5. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do osób fizycznych będących właścicielami lokali, którym przysługuje udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako w prawie związanym z własnością wyodrębnionego lokalu, jeżeli wniosek, o którym mowa w art. 2, złożą wszyscy współużytkownicy wieczystości; w razie braku zgody stosuje się odpowiednio art. 199 Kodeksu cywilnego.";

2) w art. 2 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

"4. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, wzór wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz dokumenty potwierdzające prawo użytkowania wieczystego i spełnianie warunków określonych w art. 1 ust. 2, jakie należy przedstawić wraz z tym wnioskiem.";

3) dodaje się art. 7a w brzmieniu:

"7a. Określa się w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę wpis stały od wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis do tej księgi prawa własności nieruchomości nabytego na podstawie decyzji, o której mowa w art. 2 ust. 2.".

Art. 3.

W ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe" (Dz.U. Nr 84, poz. 948, z 2001 r. Nr

100, poz. 1086 i Nr 154, poz. 1802, z 2002 r. Nr 205, poz. 1730 i Nr 240, poz. 2055 oraz z 2003 r. Nr 6, poz. 63) w art. 44 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

"5. Umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego zwalnia się od podatku od czynności cywilnoprawnych oraz określa się w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę:

- 1) maksymalną takse notarialną za sporządzenie tej umowy,
- 2) wpis stały od wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis do tej księgi prawa własności nabytego lokalu."

Art. 4.

W ustawie 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 i Nr 102, poz. 1118) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2:

a) w pkt 1a dodaje się lit. c w brzmieniu:

"c) których pracownicy na podstawie umowy między zakładami pracy uzyskali prawo najmu mieszkania zakładowego lub decyzję administracyjną o przydziale mieszkania zakładowego w budynkach mieszkalnych stanowiących własność zbywcy,"

b) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

"2) osobie uprawnionej - należy przez to rozumieć:

- a) najemcę, zajmującego mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub administracyjnej decyzji o przydziale; za osobę uprawnioną uznaje się także pracownika zbywcy albo jego poprzednika prawnego, z którym przed dniem 12 listopada 1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy,
- b) stale zamieszkałych z najemcą do chwili jego śmierci, małżonka, zstępny, wstępny, pełnoletnie rodzeństwo, osobę go przysposabiającą albo przez niego przysposobioną oraz osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym,";

2) art. 3 otrzymuje brzmienie:

"Art. 3. Mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie.";

3) w art. 4:

a) uchyla się ust. 2,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Na pisemny wniosek osoby uprawnionej zbywca jest obowiązany sprzedać jej mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6.";

4) w art. 5 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

"1. O przeznaczeniu na sprzedaż mieszkań zbywca zawiadamia na piśmie osoby uprawnione wyznaczając trzymiesięczny termin do złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego, liczony od dnia doręczenia zawiadomienia osobie zainteresowanej.";

5) w art. 6 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

"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 komunalnym, państwowej lub samorządowej osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej oraz spółce handlowej z udziałem Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

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

6) dodaje się art. 10a i 10b w brzmieniu:

"Art. 10a. 1. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego osobie uprawnionej przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, w tym udział we współwłasności gruntu, także wtedy, gdy zbywcą jest Skarb Państwa, albo udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu, jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym zbywcy w użytkowanie wieczyste.

2. Cena sprzedaży, o której mowa w art. 6, obejmuje w przypadku lokalu mieszkalnego również udział w nieruchomości wspólnej.

3. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie do zbywania lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Art. 10b. Umowę sprzedaży mieszkania zawartą na podstawie przepisów niniejszej ustawy zwalnia się od podatku od czynności cywilnoprawnych oraz określa się w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę:

1) maksymalną takse notarialną za sporządzenie tej umowy,

2) wpis stały od wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis do tej księgi prawa własności nabytego mieszkania.".

W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 72, poz. 749) uchyla się art. 2.

Art. 6.

W ustawie z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz.U. Nr 113, poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 3, poz. 24 i Nr 64, poz. 592) w art. 1:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

"1. Osobom fizycznym będącym w dniu 26 maja 1990 r. oraz w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych na obszarach Państwa Polskiego, wymienionych w dekreście z dnia 6 września 1951 r. o ochronie i uregulowaniu własności osadniczych gospodarstw chłopskich na obszarze Ziemi Odzyskanych (Dz.U. Nr 46, poz. 340, z 1957 r. Nr 39, poz. 172, z 1969 r. Nr 13, poz. 95 i z 1998 r. Nr 106, poz. 668):

1) zabudowanych na cele mieszkaniowe,

2) stanowiących nieruchomości rolne

przysługuje roszczenie o nieodpłatne nabycie prawa własności tych nieruchomości niezależnie od tego, na jakiej podstawie prawnej prawo użytkowania wieczystego lub współużytkowania wieczystego zostało nabyte.

2. Na wniosek osoby, o której mowa w ust. 1, a także osoby fizycznej będącej jej następcą prawnym, starosta - w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, albo wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa - w odniesieniu do nieruchomości będącej własnością jednostki samorządu terytorialnego, wydaje decyzję o nabyciu prawa własności nieruchomości.",

b) uchyla się ust. 4,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

"5. Określa się w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę wpis stały od wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis do tej księgi prawa własności nieruchomości nabytego na podstawie decyzji, o której mowa w ust. 2.".

Art. 7.

W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592) uchyla się art. 15 i 17.

Art. 8.

1. Do spraw wszczętych, lecz nie zakończonych decyzją ostateczną albo zawarciem umowy sprzedaży mieszkania, przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się jej przepisy.
2. W sprawach zakończonych decyzją ostateczną o odmowie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wydaną z powodu niespełnienia warunku dotyczącego terminu nabycia prawa użytkowania wieczystego lub terminu złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, określonych w art. 1 ust. 2-5 ustawy nowelizowanej w art. 2 oraz w art. 2 ustawy nowelizowanej w art. 5, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się art. 154 Kodeksu postępowania administracyjnego.
3. W sprawach zakończonych decyzją ostateczną o odmowie nabycia prawa własności nieruchomości wydaną z powołaniem się na podstawę prawną nabycia prawa użytkowania wieczystego lub współużytkowania wieczystego lub z powodu niespełnienia warunku dotyczącego terminu złożenia wniosku o nabycie prawa własności nieruchomości, określonego w art. 1 ust. 2 ustawy nowelizowanej w art. 6, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się art. 154 Kodeksu postępowania administracyjnego.
4. W sprawach, o których mowa w ust. 2 i 3, właściwy organ jest obowiązany wydać decyzję, stosując przepisy ustaw nowelizowanych w art. 2, 5 i 6 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 9.

1. Na pisemny wniosek osoby uprawnionej w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy nowelizowanej w art. 4, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zbywca będący spółką handlową, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym, w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. - Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi (Dz.U. z 2002 r. Nr 49, poz. 447 i Nr 240, poz. 2055), jest obowiązany sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy nowelizowanej w art. 4, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie niniejszej ustawy Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeżeli wniosek o nabycie mieszkania nie zostanie złożony w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 10.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 7, który wchodzi w życie z dniem 16 lipca 2003 r.

UZASADNIENIE

Proponowane zmiany nowelizujące ustawę z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, ustawę 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 oraz ustawę z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości - zmierzają do usunięcia wątpliwości interpretacyjnych, które nasuwają się w toku realizacji tych ustaw, uzyskania większej koherencji wewnątrz poszczególnych ustaw oraz zsynchronizowanie tych ustaw względem siebie.

Wyznaczone w pierwszej i trzeciej wyżej wymienionych ustawach bariery czasowe składania wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie sprzyjają procesowi przekształceń własnościowych w zakresie nieruchomości gruntowych, zwłaszcza w sytuacji istniejących w poważnej skali wątpliwości interpretacyjnych. Przyjęcie zaproponowanych zmian spowoduje, iż użytkownicy wieczystości będą mogli w oparciu o te ustawy składać wnioski o uzyskanie tytułu własności ziemi, co będzie sprzyjało normalizacji stosunków własnościowych w Polsce i zgodności z zasadą *superficies solo cedit*.

Motywy podjęcia ustawy nowelizującej są liczne skargi kierowane do posłów i senatorów w sprawie trudności związanych z realizacją ustaw, które w swojej intencji miały przyczynić się do nabywania własności mieszkań zakładowych oraz przekształcania użytkowania wieczystego w prawo własności.

Propozycja nowelizacji **ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności** zmierza do nadania przepisom tej ustawy charakteru trwałego poprzez usunięcie nie mających żadnego uzasadnienia merytorycznego terminów nabycia prawa użytkowania wieczystego i złożenia wniosku o przekształcenie – jako warunków przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Termin 31 października 1998 r. określony w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 4 września 1997 r. niezwykle utrudnia przy tym realizację tej ustawy, np. w sytuacji gdy w określonym budynku niektórzy najemcy nabyli prawo odrębnej własności mieszkania i współużytkowania wieczystego przed tą datą, a niektórzy najemcy dopiero po jej upływie. Art. 1 ust. 5 tej ustawy wymaga bowiem, aby wszyscy współużytkownicy wieczystości z danego budynku złożyli wniosek o przekształcenie. Spełnienie tego warunku jest niemożliwe ze względu na brzmienie ust. 2 tego artykułu. W ten sposób uprawnienia ustawowe dotyczące nabycia prawa

własności nieruchomości nie mogą być dla nikogo z tego budynku zrealizowane. Wywołuje to oczywistą frustrację osób zainteresowanych i domaga się racjonalnej zmiany.

Zaproponowane w projekcie zmiany uwzględniają stanowisko Trybunału Konstytucyjnego, który ocenił zgodność z Konstytucją ustawy z dnia 4 września 1997 r. w wyroku z dnia 12 kwietnia 2000 r. (sygn. K. 8/98). Choć orzeczenie to dotyczy zasadniczo przepisów określających wysokość opłaty za przekształcenie, to z jego uzasadnienia można odczytać, iż Trybunał nie uzna za zgodne z Konstytucją przepisów, które zmierzałyby do jednostronnego i niepopartego racjonalnym powodem złamania przez użytkownika wieczystego zaciągniętego przez niego dobrowolnie zobowiązania w umowie ustanawiającej użytkowanie wieczyste. W świetle tego uzasadnienia powodem przyznania użytkownikom wieczystym roszczenia o przekształcenie przysługującego im prawa w prawo własności mogłoby być długotrwałe władanie nieruchomością lub wywiązanie się z obowiązków nałożonych w umowie o ustanowieniu użytkowania wieczystego, w szczególności zabudowa nieruchomości gruntowej.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności w art. 2 przedłużyła termin składania wniosków o przekształcenie do dnia 31 grudnia 2002 r., który właśnie niedawno minął. Wobec szeregu problemów, jakie są związane z niespójnością art. 1 (ust. 1 i ust. 5) ustawy z dnia 4 września 1997 r. i tym samym z realizacją tej ustawy proponuje się uchylić w art. 5 projektu ograniczenie czasowe w składaniu wniosków o przekształcenie. Uchylenie tego przepisu jest także uzasadnione wątpliwościami interpretacyjnymi, które mogłyby powstać, gdyby ograniczyć się jedynie do zmian w ustawie z dnia 4 września 1997 r.

Przyjęcie zaproponowanej zmiany w ust. 1 art. 1 **ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości** spowoduje, że wszystkie osoby fizyczne będące w dniu 26 maja 1990 r. oraz w dniu 24 października 2001 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych na Ziemiach Odzyskanych: zabudowanych na cele mieszkaniowe oraz stanowiących nieruchomości rolne, mają prawo do przekształcenia przysługującego im prawa we własność, niezależnie od tego, na podstawie jakiego przepisu uzyskały prawo użytkowania wieczystego. Niektóre gminy bowiem z brzmienia art. 1 ust. 1 wywodzą jeszcze jeden warunek do spełnienia (którego nie ma w przepisie ustawy), a mianowicie nadanie nieruchomości gruntowej w dekrete wymienionym w tym ustępie. Dekret ten nadawał jednak na własność ziemię, więc ustawa miałaby zapełnić pusty zakres podmiotowy. Stąd też istnieje potrzeba uzupełnienia przepisów art. 1 ust. 1 o przepis wykluczający możliwość interpretowania go w sposób ubliżający powadze władzy ustawodawczej.

Zaproponowane zmiany w **ustawie 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 pozwalają skorzystać z ustawy wielu najemcom mieszkań zakładowych, których dotychczas mało precyzyjne sformułowania pozostawiły poza zakresem uprawnionych. Ze względu na trudne do enumeratywnego wyliczenia lub kombinatoryjnego zestawienia przypadki przekształceń własnościowych w macierzystych zakładach pracy najemców mieszkań zakładowych, zdecydowano się wprowadzić rozszerzenie zakresu podmiotowego uprawnionych. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. proponuje się:

- 1) uściślenie pojęcia poprzednika prawnego zbywcy poprzez dodanie zakładów, których pracownicy, na podstawie umowy między zakładami, uzyskali prawo najmu mieszkania zakładowego;
- 2) zmianę definicji osoby uprawnionej poprzez wprowadzenie rozszerzonego pojęcia najemcy jako zajmującego mieszkanie na podstawie umowy najmu lub administracyjnej decyzji o przydziale;
- 3) ustanowienie roszczenia osoby uprawnionej o sprzedaż jej mieszkania na zasadach preferencyjnych,
- 4) rozszerzenie pojęcie okresu pracy, od którego zależy pomniejszenie ceny sprzedaży, o okres pracy w przedsiębiorstwie państwowym i komunalnym, państwowej lub samorządowej osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej oraz spółce handlowej z udziałem Skarbu Państwa lub jednostki zarządu terytorialnego,
- 5) doprecyzowanie kwestii udziału w nieruchomości wspólnej nabywanego łącznie z własnością lokalu mieszkalnego.

Zdecydowano się także na dodanie w art. 9 projektu przepisu, zgodnie z którym osobie uprawnionej w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. w dotychczasowym brzmieniu przysługuje roszczenie o nabycie mieszkania w przypadku, gdy zbywcą jest spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest już podmiotem dominującym, lecz był takim podmiotem kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia wejścia w życie projektowanej ustawy. Chodzi o umożliwienie nabycia własności mieszkań tym uprawnionym, którzy nie byli świadomi swoich uprawnień wynikających z art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. ponieważ nie znali dokładnie struktury własnościowej spółki. W okresie kiedy Skarb Państwa był podmiotem dominującym nie zadbano o to, żeby dać najemcom pierwszeństwo w nabyciu mieszkania, a po zmianach własnościowych w spółce prawo pierwszeństwa już nie obowiązywało. Naruszono w ten sposób przepisy art. 3-5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

Projekt dodaje do ustawy z dnia 4 września 1997 r. przepis art. 1 ust. 7a - analogiczny do przepisu art. 1 ust. 5 ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. Chodzi o ujednoczenie przepisów tych ustaw

w zakresie wysokości opłat sądowych z tytułu wpisu od wniosku o założenie księgi wieczystej i wpisu do tej księgi prawa własności nieruchomości. Dokonując tej zmiany uaktualniono jednocześnie brzmienie tych przepisów mając na uwadze wejście w życie ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Z kolei w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. dodano przepis art. 10b - wzorowany na regulacjach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwalniający umowę sprzedaży mieszkania od podatku od czynności cywilnoprawnych oraz określający maksymalną takse notarialną za sporządzenie tej umowy i wysokość wpisów sądowych. Analogiczne przepisy zostały dodane do dwóch innych ustaw regulujących zasady zbywania mieszkań na zasadach preferencyjnych, a mianowicie **ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej** oraz **ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe"**.

Jako konsekwencję zmian zaproponowanych w art. 2, 5 i 6 projektu przewidziano w art. 7 uchylenie tych przepisów **ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego**, które zmieniają ustawę z dnia 26 lipca 2001 r.

Proponowane zmiany nowelizujące nie powodują wydatków dla budżetu państwa. Ich wprowadzenie przyspieszy proces składania wniosków przekształceniowych, który będzie się wiązał ostatecznie ze zwiększeniem wpływów do budżetu państwa z tytułu opłat sądowych za założenie ksiąg wieczystych i wpisu do nich nowych tytułów własności osób uprawnionych.

Przepisy proponowanej ustawy nie stanowią kolizji z prawem Unii Europejskiej.

