



MINISTER SKARBU PAŃSTWA

Warszawa, 2007-03- 21

MSP/DIF/814/07
DIF-AT-529-1/07

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu RP

Odpowiadając na oświadczenie Pani Senator Krystyny Bochenek, złożone na posiedzeniu Senatu w dniu 8 lutego 2007 roku, a dotyczące problematyki tzw. mieszkań zakładowych, uprzejmie informuję co następuje.

W związku z nasilającymi się w ostatnim czasie wystąpieniami lokatorów mieszkań zakładowych, kierowanymi do Ministra Skarbu Państwa w zakresie spółek objętych regulacjami ustaw dotyczących preferencyjnych zasad zbywania mieszkań zakładowych, MSP dokonało analizy obowiązującego stanu prawnego w tym zakresie, której wnioski pozwalam sobie przedstawić poniżej.

Problematyka mieszkań zakładowych została poruszona przez Panią Senator w oparciu o wnioski lokatorów mieszkań należących do dwóch spółek biorących udział w Programie Powszechnej Prywatyzacji, których akcje zostały wniesione do Narodowych Funduszy Inwestycyjnych, tj. ORZEŁ BIAŁY S.A. w Bytomiu oraz TECHNOLOGIE BUCZEK S.A. w Sosnowcu.

Stan Faktyczny

dotyczy mieszkań zakładowych spółek, których akcje zostały wniesione do Narodowych Funduszy Inwestycyjnych. Przekształcenia przedsiębiorstw państwowych w jednoosobowe spółki Skarbu Państwa (dalej JSSP) miały miejsce pomiędzy 1990 a 1995 rokiem na podstawie *Ustawy z dnia 13 lipca 1990 roku o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. nr 51 poz. 298 z późn. zm.)* uchylonej ustawą o komercjalizacji i prywatyzacji z dnia 30 sierpnia 1996 roku.

Wnoszenie akcji w/w do NFI miało miejsce odpowiednio:

- 12 grudnia 1995 roku
- 16 stycznia 1996 roku
- 14 maja 1996 roku
- 4 czerwca 1996 roku.

W wyniku wniesienia akcji każdej ze spółek do NFI Skarb Państwa tracił **bezpośrednią** pozycję dominującą w rozumieniu *art. 4 pkt. 14 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. Nr 184, poz. 1539)*, w związku z rozdysponowaniem akcji poszczególnych spółek w

następujący sposób: 33% akcji obejmował tzw. fundusz wiodący, 27% obejmowały w pakietach pozostałe fundusze (tzw.: mniejszościowe), a po udostępnieniu ok. 15% akcji pracownikom Spółki (art. 46 w/w ustawy) Skarb Państwa dysponował ok. 25% udziałem w kapitałach zakładowych (bądź mniejszym co było wynikiem ewentualnych podwyższeń kapitałów zakładowych).

W lipcu 1997 roku miał miejsce debiut Powszechnych Świadczeń Udziałowych (PŚU) na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Wymiana PŚU na akcje funduszy trwała od lipca 1997 roku do 31 grudnia 1998 roku i tym samym udział Skarbu Państwa w kapitałach zakładowych poszczególnych funduszy sukcesywnie spadał. Szacunkowy udział SP w NFI przedstawiał się następująco:

- Wrzesień 1998 roku – 50,65%,
- Październik 1998 roku – 48,5%
- Styczeń 1999 roku - 15%

W związku z powyższym Skarb Państwa mógł pozostawać podmiotem dominującym w spółkach biorących udział w programie NFI (kwestia wymaga dookreślenia w przypadku każdej ze spółek odrębnie po przeanalizowaniu możliwości wystąpienia jednej z przesłanek wskazanych w *art. 4 pkt. 14 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych*) pomiędzy listopadem 1990 roku (pierwsze przekształcenie w JSSP) a październikiem 1998 roku (spadek udziału SP w NFI poniżej 50% w ich kapitałach zakładowych w wyniku wymiany PŚU).

Stan Prawny

w zakresie mieszkań zakładowych regulują:

- *Ustawa z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567 z późn. zm.)*
- *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. Nr 4, poz. 24 z późn. zm.)*
- *Ustawa z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących zbywania własności nieruchomości (Dz.U. nr 157, poz. 1315)*

Do mieszkań zakładowych spółek handlowych powstałych w wyniku przekształceń przedsiębiorstw państwowych, których akcje (udziały) zostały wniesione do narodowych funduszy inwestycyjnych w trybie *ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji (Dz.U. nr 44, poz. 202 z późn. zm.)* mają zastosowanie przepisy *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.)*. Przywołana ustawa wprowadza możliwość (nie obowiązek) przekazania mieszkań zakładowych gminom, na których obszarze położone są przekazywane grunty lub spółdzielniom mieszkaniowym, których członkami są wszystkie osoby będące w dniu złożenia oferty przejęcia nieruchomości przez spółdzielnię najemcami lokali mieszkalnych położonych w przekazywanych nieruchomościach. Ustawa nie określa jednakże zasad zbywania mieszkań przekazanych, w tym warunków cenowych, a także możliwości egzekwowania wobec spółki ewentualnych działań preferencyjnych wobec najemców (w tym w szczególności prawa pierwokupu).

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. Nr 4, poz. 24 z póź. zm) ma zastosowanie do spółek handlowych, w odniesieniu do których Skarb Państwa jest podmiotem dominującym w rozumieniu *art. 4 pkt. 14 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. Nr 184, poz. 1539)* i określa zasady zbywania mieszkań osobom uprawnionym, będącym jednocześnie ich najemcami. Ustawa określa definicję osoby uprawnionej do nabycia mieszkania zakładowego na zasadach preferencyjnych oraz definicję zbywcy jako przedsiębiorstwo państwowe bądź spółkę, w której Skarb Państwa jest podmiotem dominującym. W/w regulacje zapewniające najemcom preferencyjne zasady nabywania mieszkań zakładowych weszły w życie w dniu 6 lutego 2001 roku, a jak wskazano powyżej, SP utracił pozycję dominującą w spółkach biorących udział w programie NFI najpóźniej w październiku 1998 roku. W związku z tym regulacje *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* nie mają zastosowania do spółek z programu NFI.

Dnia 19 września 2005 roku weszła w życie *Ustawa z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących zbywania własności nieruchomości (Dz.U. nr 157, poz.1315)*.

Ustawa, oprócz przepisów zmieniających, zawiera postanowienia merytoryczne (art. 4 - 6), regulujące kwestie praw pierwokupu mieszkań zakładowych przysługujących ich najemcom bądź zamieszkującym na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale mieszkania.

Zakres przedmiotowy ustawy

obejmuje mieszkania, które w wyniku procesów:

- przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego,
- likwidacji,
- zbywania,
- komercjalizacji,
- prywatyzacji,
- upadłości

przestały być mieszkaniami zakładowymi:

- przedsiębiorstwa państwowego,
- innej państwowej jednostki organizacyjnej,
- spółki handlowej, w której Skarb Państwa **był** podmiotem dominującym (w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi – tj.: definicji z *art. 4 pkt. 14 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. Nr 184, poz. 1539)*).

Zastrzeżeniem dla powyższej regulacji (wydaje się, iż w celu uściślenia kluczowego okresu pozostawania Skarbu Państwa w pozycji dominującej) jest art. 5 przedmiotowej Ustawy, który nakłada na spółkę handlową, w której (w dniu wejścia w życie ustawy, tj. 19 września 2005 roku) Skarb Państwa nie miał pozycji dominującej, obowiązek stosowania 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*, w zakresie preferencyjnej sprzedaży mieszkań zakładowych, o ile w tej spółce Skarb Państwa miał pozycję dominującą w okresie od dnia 7 lutego 2001 roku do dnia 18 września 2005 roku.

Poważne wątpliwości interpretacyjne (co do określenia momentu posiadania przez Skarb Państwa pozycji dominującej) budzi sformułowanie art. 4.1 „(...) w odniesieniu do której Skarb Państwa **był** podmiotem dominującym(...)”. Z w/w zapisu nie wynika kiedy Skarb Państwa miałby być podmiotem dominującym.

Biorąc pod uwagę jednak zastrzeżenie art.5 ustawy, można stwierdzić, iż art.4 odnosi się do spółek, w których Skarb Państwa **posiadał pozycję dominującą** w dniu wejścia w życie ustawy, a art. 5 reguluje przypadki tych spółek, w których Skarb Państwa **nie posiadał pozycji dominującej** w dniu wejścia w życie ustawy (a posiadał ją kiedykolwiek w okresie od wejścia w życie *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 do dnia poprzedzającego wejście w życie Ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących zbywania własności nieruchomości.*)

W odniesieniu do spółek, w których Skarb Państwa posiadał pozycję dominującą w dniu wejścia w życie ustawy:

Prawo pierwokupu wskazane w art. 4.1 przysługuje osobom uprawnionym (osobom fizycznym zajmującym to mieszkania w dniu wejścia w życie ustawy na podstawie najmu bądź decyzji administracyjnej bądź osobom im bliskim), przy czym naruszenie prawa pierwokupu bądź interesu osoby uprawnionej winno być stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu. Prawo pierwokupu wygasa o ile w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy nie wniesiono pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa bądź interesu prawnego.

W odniesieniu do spółek, w których Skarb Państwa nie posiadał pozycji dominującej w dniu wejścia w życie ustawy (a posiadał pozycję dominującą kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 roku do dnia 18 września 2005 roku):

Prawo pierwokupu jest realizowane na wniosek osoby aktualnie uprawnionej (definicja z *Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku* przed zmianą), której nie zaproponowano pisemnie prawa pierwszeństwa w okresie kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania stały się własnością spółki handlowej, w której Skarb Państwa nie miał już pozycji dominującej. Prawo pierwokupu wygasa jeżeli wniosek nie zostanie złożony w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy.

Ponadto w sprawach wszczętych i nie zakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy tej ustawy.

Reasumując:

Głównym kryterium decydującym o objęciu spółek handlowych obowiązkiem ustawowym sprzedaży preferencyjnej mieszkań zakładowych jest pozycja dominująca Skarbu Państwa.

W odniesieniu do Spółek, których akcje zostały wniesione do NFI, w zakresie problematyki dotyczącej tzw. mieszkań zakładowych mają zastosowanie jedynie przepisy *ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe*, które dotyczą możliwości przekazywania mieszkań zakładowych na rzecz gmin bądź spółdzielni mieszkaniowych i nie regulują kwestii ich preferencyjnego wykupu, a co za tym idzie nie są źródłem ewentualnych roszczeń ze strony osób uprawnionych.

W związku z tym, iż *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 jak i Ustawa z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących zbywania własności nieruchomości obejmują swoim zakresem spółki, w których Skarb Państwa posiadał pozycję dominującą od dnia 7 lutego 2001 roku do i po dniu 19 września 2005 roku, ich zapisy również nie mają zastosowania do mieszkań zakładowych spółek biorących udział w programie NFI, gdyż w przypadku spółek z programu NFI Skarb Państwa miał pozycję dominującą w okresie pomiędzy listopadem 1990 roku (pierwsze przekształcenie w JSSP), a październikiem 1998 roku (spadek udziału SP w NFI poniżej 50% w ich kapitałach zakładowych w wyniku wymiany PŚU).

Jak wynika z przedstawionej powyżej analizy rozwiązania prawne dotyczące preferencyjnych zasad wykupu mieszkań zakładowych, wprowadzane od 2000 roku nie są doskonałe i nie regulują tej problematyki w sposób jednolity, pozostawiając szereg wątpliwości interpretacyjnych będących niejednokrotnie podstawą nierównego traktowania lokatorów tego typu mieszkań.

Podtrzymując powyżej przedstawione stanowisko pozwalam sobie zaznaczyć, iż analiza i ocena funkcjonowania przepisów w zakresie zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, zgodnie z *art. 9a ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 4 września 1997 roku o działach administracji rządowej (Dz.U. z 2003 r., nr 159, poz. 1548 z późn. zm.)* należy do Ministra Budownictwa.

W związku z powyższym organem najwłaściwszym, dysponującym najszerszym zakresem informacji w przedmiotowej sprawie, a co za tym idzie gwarantującym najpełniejszą, ewentualną inicjatywę w zakresie zmiany przepisów dotyczących preferencyjnych zasad wykupu mieszkań zakładowych, pozostaje Minister Budownictwa.

MINISTER

Wojciech Jasiński