



MINISTER SKARBU PAŃSTWA

MSP/LMF/AT/4993/06
DIF-AT-529-179/06

Warszawa, 2006-11-09.

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu RP

Drogi Panie Marszałku!

W związku z oświadczeniem Pani Senator Marii Pańczyk - Pozdziej z dnia 18 października 2006 roku, dotyczącym **sprzedaży mieszkań zakładowych przez Spółkę ORZEL BIAŁY S.A.** z siedzibą w Bytomiu, poniżej pozwalam sobie odnieść się do poruszanych w nim kwestii.

Zakłady Górnico-Hutnicze Orzeł Biały zostały przekształcone w spółkę akcyjną w 1991 roku. Od dnia przekształcenia do września 1995 roku Skarb Państwa posiadał 100% akcji Spółki. Dnia 2 września 1995 roku 612 225 akcji Spółki ZAKŁADY GÓRNICZO-HUTNICZE ORZEL BIAŁY S.A. z siedzibą w Bytomiu zostało wniesionych w podwyższonym kapitale do Siódmego Narodowego Funduszu Inwestycyjnego S.A. z siedzibą w Warszawie. Zgodnie z *ustawą z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji (Dz.U. z 1993 r, nr 44, poz. 207 z późn. zm.)* akcje Spółek biorących udział w programie NFI zostały rozdysponowane w następujący sposób: 33% otrzymał tzw. fundusz wiodący (7 NFI S.A.), 27% objęły w pakietach pozostałe fundusze. Po udostępnieniu ok. 15% akcji pracownikom Spółki (art. 46 w/w ustawy), Skarb Państwa dysponował i dysponuje do dnia dzisiejszego 25,57% udziałem w kapitale zakładowym ORZEL BIAŁY S.A. (posiada 474 474 akcje Spółki). Obecnie pracownicy Spółki dysponują 8,5% akcji w kapitale zakładowym Spółki. W związku z powyższym od dnia wniesienia akcji Spółki do NFI Skarb Państwa nie jest bezpośrednio podmiotem dominującym w rozumieniu *ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (Dz.U. z 2005 roku, nr 184, poz. 1539)*

W 1999 roku została utworzona przez ORZEL BIAŁY S.A. Agencja Nieruchomości ORZEL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, co nastąpiło zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Należy zaznaczyć, że w czasie utworzenia Spółki Agencja Nieruchomości ORZEL Sp. z o.o. nie obowiązywała *ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku 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*, która weszła w życie dopiero w roku 2001.

Z informacji uzyskanych od Zarządu ORZEL BIAŁY S.A. wynika iż:

Spółka ORZEL BIAŁY S. A. wnosila aportem do Agencji Nieruchomości ORZEL Sp. z o.o. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi sukcesywnie w październiku 1999 roku, w marcu 2000 roku i w lipcu 2005 roku. Do Agencji Nieruchomości ORZEL Sp. z o.o., zgodnie z decyzją Spółki ORZEL BIAŁY S.A. wnoszono aportem tylko budynki o uregulowanym stanie prawnym, z jednoczesnym zachowaniem wszelkich procedur określonych obowiązującymi przepisami prawa.

W roku 2005 obowiązywała już *ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku 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*, niemniej jednak jej regulacje nie dotyczyły Spółki ORZEL BIAŁY S.A., gdyż Skarb Państwa jedynie w okresie od grudnia 1991 roku do września 1995 roku posiadał 100 % akcji w kapitale zakładowym ORZEL BIAŁY S.A. Już przed utworzeniem Agencji Nieruchomości ORZEL Sp. z o.o., w posiadaniu Skarbu Państwa znajdowało się jedynie 25,57 % akcji. Istotne jest także, że pod pojęciem mieszkania ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku rozumie lokal mieszkalny - w rozumieniu przepisów *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali*.

Odrębna zgoda Skarbu Państwa na wniesienie budynków aportem do Spółki nie była wymagana, a w czasie utworzenia Agencji Nieruchomości ORZEL Sp. z o.o. budynki mieszkalne nie stanowiły nieruchomości tzw. fabrycznych, zgodnie z definicją obowiązującego wówczas kodeksu handlowego. Na wnoszenie aportu do Agencji Nieruchomości ORZEL BIAŁY S.A., o ile było to wymagane przepisami, uzyskiwał zgodę Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy.

Przewidziane *ustawą 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*, preferencje dla pracowników mogą mieć zastosowanie wyłącznie do mieszkań zbywanych po wejściu w życie ustawy i tylko w przypadku, gdy Skarb Państwa w spółce powstałej z przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego miałby pozycję dominującą, co jednak nie miało miejsca w istniejącym stanie faktycznym.

Natomiast *ustawa z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe* regulowała zasady i tryb przekazywania przez przedsiębiorstwa państwowe gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej i społecznej oraz lokali gminom, na których obszarze położone są przekazywane grunty albo spółdzielniom mieszkaniowym, których członkami są wszystkie osoby będące w dniu złożenia oferty przejęcia nieruchomości przez spółdzielnię najemcami lokali mieszkalnych położonych w przekazywanych nieruchomościach. Ustawa ta jednak nie nakładała ani na przedsiębiorstwo państwowe ani na spółkę powstałą w drodze przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego obowiązku przekazania, a ponadto przekazanie mogło nastąpić pod określonymi warunkami.

Propozycje wykupu lokali mieszkalnych, na zasadach preferencyjnych, to jest dopuszczających obniżki cen rynkowych do 70%, ze strony ORZEL BIAŁY S.A. oraz Agencji Nieruchomości ORZEL Sp. z o.o. otrzymało 920 najemców, a z propozycji skorzystało 511 najemców.

W związku ze sprzedażą Agencji Nieruchomości ORZEL Sp. z o. o. Spółce HKS Sp. z o. o. zauważyć należy, iż zmienił się jedynie udziałowiec spółki. Agencja Nieruchomości ORZEL Sp. z o.o. nadal jest użytkownikiem wieczystym i ma prawo własności co do budynków. Procedura sprzedaży udziałów była jawna. W Pulsie Biznesu, w miesięczniku o zasięgu ogólnopolskim Polska Giełda Nieruchomości jak i dwukrotnie w Dzienniku "Rzeczpospolita" ukazały się ogłoszenia o zaproszeniu do składania pisemnych ofert na zakup udziałów. Ogłoszenia te Spółka ORZEL BIAŁY S.A. zamieściła również na swojej stronie

internetowej. W wyniku przeprowadzonej procedury udziały zostały kupione przez HKS Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

Zgodę na zbycie posiadanych przez ORZEL BIAŁY S.A. udziałów Agencji Nieruchomości ORZEL sp. z o.o. udzieliło Walne Zgromadzenie ORZEL BIAŁY S.A. w 2004 roku. Ostateczne warunki zbycia (w tym ustalenie ceny nie niższej niż wynikająca z aktualnej wyceny biegłego rzeczoznawcy) zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółki. Reprezentant Skarbu Państwa w Radzie Nadzorczej ORZEL BIAŁY S.A. nie sygnalizował Skarbowi Państwa ewentualnych nieprawidłowości jakie miałyby dotyczyć przedmiotowej transakcji.

ORZEL BIAŁY S.A. w lipcu 2006 roku zbył udziały, które posiadał w Agencji Nieruchomości ORZEL Sp. z o.o., a stan prawny nieruchomości w czasie sprzedaży udziałów nie uległ zmianie. Prawa i uprawnienia lokatorów mieszkań będących w dyspozycji Agencji Nieruchomości ORZEL Sp. z o.o. są nadal regulowane tymi samymi przepisami co przed datą zbycia udziałów.

Jednocześnie pragnę poinformować, iż jak wynika z informacji posiadanych przez Skarb Państwa, Prokuratura Rejonowa w Bytomiu odmówiła wszczęcia postępowania w sprawie domniemanego popełnienia przestępstwa przez Zarząd ORZEL BIAŁY S.A. odnośnie sprzedaży mieszkań zakładowych z wniosku lokatorów budynku przy ulicy Chelmońskiego w Bytomiu.

Ponad powyższe pragnę zaznaczyć, iż Skarb Państwa jako akcjonariusz Spółki, posiadający 25,57% udział w kapitale zakładowym i 1 przedstawiciela w 5-osobowej Radzie Nadzorczej nie ma faktycznych i formalnych możliwości wpływania na politykę właścicielską akcjonariusza wiodącego jak również na decyzje Rady Nadzorczej, która działa jako organ kolegialny. Pozwalam sobie podkreślić fakt, iż Skarb Państwa nie dysponuje kompetencjami ustawowymi pozwalającymi wpływać na politykę inwestycyjną prywatnych, niezależnych podmiotów prawnych, jakim pozostaje również ORZEL BIAŁY S.A. Ograniczenie kompetencji Skarbu Państwa tylko do takich, jakimi dysponują akcjonariusze mniejszościowi w spółkach prawa handlowego wynika z ogólnie obowiązujących przepisów prawa. Ponadto, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Statutu Spółki, to Zarząd, powoływany przez Radę Nadzorczą, odpowiada za bieżące prowadzenie spraw Spółki i reprezentowanie jej na zewnątrz. Sprawa procedur dotyczących udostępniania na zasadach preferencyjnych mieszkań zakładowych należących do Spółki należy do spraw tzw.: „zwykłego zarządu” (o ile nie jest wymagana stosowna zgoda Walnego Zgromadzenia, np.: na zbycie nieruchomości) i podlega bieżącej kontroli Rady Nadzorczej. Należy w tym miejscu podkreślić, iż zgodnie z ksh Rada Nadzorcza nie ma prawa wydawania Zarządowi wiążących zaleceń co do prowadzenia spraw Spółki i kompetencja ta nie przysługuje również Walnemu Zgromadzeniu, tj. akcjonariuszom, w tym Skarbowi Państwa.

Przedstawiając powyższe pragnę poinformować, iż w pozostałym zakresie poruszanej przez Panią Senator problematyki, kompetentnym do przedstawienia wyjaśnień pozostaje Zarząd Spółki ORZEL BIAŁY S.A.

Zsus qm 24 mar 2006

MINISTER

Wojciech Jasiński

