



**Opinia do ustawy o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków
mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe
(druk nr 240)**

I. Cel i przedmiot ustawy

Ustawa stanowi wykonanie obowiązku dostosowania systemu prawa do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 listopada 2006 r. (sygn. akt P 31/05), stwierdzającego niezgodność art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567 ze zm.) - dalej ustawa o zasadach przekazywania budynków oraz – pośrednio – art. 40a ust. 10 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435 ze zm.).

Trybunał Konstytucyjny orzekł o niezgodności z Konstytucją art. 5 ust. 1 ustawy o zasadach przekazywania budynków w zakresie, w jakim na podstawie art. 40a ust. 10 ustawy o lasach stosuje się go do roszczenia o zawarcie umowy przekazania nieodpłatnie gminie lokalu łącznie z gruntami i przynależnościami niezbędnymi do korzystania z lokalu.

Zaskarżony przepis ustawy stanowił, że przedsiębiorstwu państwowemu, które spełniło ustawowe warunki tj. złożyło oświadczenie o zamiarze przekazania i przedstawiło wymaganą dokumentację, przysługuje w stosunku do gminy roszczenie o zawarcie umowy przekazania nieruchomości. Jeżeli gmina odmówi zawarcia umowy przekazania, roszczenie to może być dochodzone przed sądem.

Zaskarżony art. 40a ustawy o lasach jako przepis pozostający w związku z art. 5 ust. 1 ustawy cyt. wyżej przewiduje, że Lasy Państwowe mogą sprzedawać nieprzydatne im lokale mieszkalne (pojęcie to obejmuje również nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi) oraz grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie. Kryteria uznawania wymienionych nieruchomości za nieprzydatne określa rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 kwietnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także

trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego (Dz. U. Nr 52, poz. 327 ze zm.), zgodnie z którym za nieprzydatny może być uznany:

- a) pustostan albo lokal, z wynajmu którego uzyskiwane są wpływy niższe od kosztów utrzymania;
- b) grunt z budynkami mieszkalnymi w budowie, w szczególności gdy brakuje środków finansowych na dokończenie inwestycji i nie istnieje możliwość ich uzyskania lub ustala przyczyna, dla której rozpoczęto budowę (a jej dokończenie z przeznaczeniem na inny cel jest nieopłacalne).

Skutkiem normy prawnej wynikającej łącznie z przepisów art. 40a ust. 10 ustawy o lasach i art. 5 ust. 1 ustawy o zasadach przekazywania budynków jest nabywanie przez gminy, niezależnie od ich woli własności nieruchomości przekazywanych przez Lasy Państwowe, co powodować może nie tylko pozytywne, ale również negatywne skutki finansowe.

Ustawa uchyla art. 5 co spowoduje, że przedsiębiorstwa państwowe będą mogły przekazywać nieruchomości gminom na ogólnych zasadach a gmina będzie miała możliwość ochrony swoich interesów poprzez odmowę zawarcia takiej umowy na warunkach określonych w ustawie.

Do spraw wszczętych, a niezakończonych przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy będą miały zastosowanie przepisy w nowym brzmieniu (zasada bezpośredniego działania nowego prawa).

II. Przebieg prac legislacyjnych

Ustawa była projektem senackim (druk nr 309). W trakcie prac w Sejmie ustawą zajmowała się Komisja Sprawiedliwości i Praw Człowieka oraz nadzwyczajna podkomisja. Pozytywnie na temat projektu ustawy wypowiedziały się Komisja Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej oraz Komisja Skarbu Państwa. W drugim czytaniu zgłoszona została poprawka zmieniająca art. 5 w ten sposób, aby gmina mogła odmówić zawarcia umowy gdy:

- a) wykaże, iż ilość lokali socjalnych wydzielona z zasobu mieszkaniowego gminy całkowicie zaspokaja potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej w zakresie zapewnienia lokali socjalnych;
- b) zadłużenie nieruchomości na dzień złożenia oświadczenia o zamiarze przekazania, o którym mowa w art. 3 ust. 1, przewyższa wartość tej nieruchomości ustaloną w trybie przewidzianym w art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Przedstawiona poprawka nie uzyskała poparcia. Sejm uchwalił ustawę w brzmieniu przedłożonym w projekcie.

Ustawa nie budzi zastrzeżeń o charakterze legislacyjnym.

Aldona Figura

Legislator