



604/1909/O42/09/IS

MARSZAŁEK SENATU
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Pan Bogdan BORUSEWICZ

Szanowny Panie Marszałku,

Odpowiadając na oświadczenie Pana Senatora Piotra Kalety, złożone podczas 44. posiedzenia Senatu Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 20 listopada 2009 r. w sprawie *podstaw prawnych do ustanowienia prawa pierwokupu mieszkań z Wojskowej Agencji Mieszkaniowej przez podnajemców* (BPS/DSK-043-2163/09), uprzejmie proszę o przyjęcie następujących wyjaśnień.

Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, jako państwowa osoba prawna, jest zobowiązana do prowadzenia racjonalnej i zgodnej z przepisami prawa gospodarki powierzonym jej majątkiem Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. *o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej* (Dz. U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398 ze zm.), gospodaruje mieniem przede wszystkim przez sprzedaż lokali mieszkalnych – na zasadach określonych w jej rozdziale 6 oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Ustawa *o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej* zakłada preferencyjne warunki sprzedaży lokali mieszkalnych wyłącznie dla osób uprawnionych, tzn. żołnierzy zawodowych pełniących zawodową służbę wojskową na podstawie kontraktu na pełnienie służby stałej, emerytów wojskowych oraz pracowników cywilnych wojska. W stosunku do innych podmiotów, w tym instytucji samorządowych, Wojskowa Agencja Mieszkaniowa zobowiązana jest stosować ogólne zasady sprzedaży majątku. Niewątpliwie najbardziej odpowiednim trybem jej dokonywania jest przetarg nieograniczony.

Na podstawie art. 56 ustawy *o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej* prawo do nabycia lokalu mieszkalnego, innego niż kwatera, kwatera funkcyjna i kwatera zastępcza, przysługuje osobom posiadającym tytuł prawny do zamieszkiwania w tym lokalu mieszkalnym. Podnajemcy, o których wspomina Pan Senator Piotr Kaleta, nie dysponują takim tytułem, gdyż zawarli oni umowy podnajmu z instytucjami samorządowymi, które z kolei są najemcami powyższych lokali mieszkalnych, a zatem osoby te nie są stroną umowy z Wojskową Agencją Mieszkaniową.

Wstępując w podnajem przedmiotowych lokali, mieszkańcy Pleszewa znali ich status i tymczasową formę umowy między władzami samorządowymi a Wojskową Agencją Mieszkaniową. Stąd też jakiegokolwiek roszczenia w stosunku do Agencji nie są zasadne.

Ponadto podnajemcy, o których mowa, zostali poinformowani o możliwości ubiegania się, za zgodą Ministra Obrony Narodowej, o przyznanie prawa zamieszkiwania w zajmowanych lokalach na podstawie art. 29 ustawy *o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej* i konieczności składania indywidualnych wniosków. Zgodnie ze wskazanym przepisem, dyrektor oddziału regionalnego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, w sytuacji wyjątkowej, za zgodą Ministra Obrony Narodowej, może

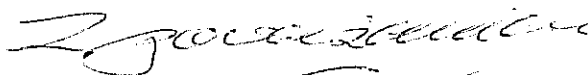
wydać decyzję o prawie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, na czas oznaczony, innej osobie niż żołnierz zawodowy służby stałej. Obowiązujące w tym zakresie przepisy ustawy nie przewidują możliwości zawierania umów najmu lokali mieszkalnych należących do zasobu Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Jedynym tytułem prawnym, jaki może wydać dyrektor oddziału regionalnego Agencji, jest decyzja o prawie do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym.

Wojskowa Agencja Mieszkaniowa jest instytucją powołaną do zaspokajania potrzeb w obszarze zakwaterowania Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Jej głównym zadaniem, nadrzędnym w stosunku do pozostałych, jest realizacja prawa żołnierzy zawodowych do zakwaterowania. Prowadzenie gospodarki nieruchomościami (w tym wolnym zasobem lokalowym) jest uboczną działalnością Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i powinno odbywać się na zasadach komercyjnych. Zasób lokalowy Agencji nie powinien stanowić zaplecza socjalnego dla osób niebędących żołnierzami. Zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych obywateli stanowi zadanie własne gminy i jest regulowane ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.).

Należy zaznaczyć, że nie ma przeszkód prawnych, aby w przetargu na wolne lokale mieszkaniowe udział wzięła gmina Pleszew, która może zakupić lokale, a następnie sprzedać je (lub wynająć) dotychczasowym lokatorom na dowolnie ustalonych przez siebie zasadach.

Reasumując, na dzień dzisiejszy nie ma podstaw prawnych do prywatyzacji zasiedlonych lokali mieszkalnych z zasobu Wojskowej Agencji Mieszkaniowej na innej podstawie niż wyszczególniona w art. 56 ustawy *o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej*. Proponowane przez Pana Senatora Piotra Kaletę rozwiązanie, polegające na umożliwieniu ustanowienia prawa pierwokupu dla komercyjnych najemców lokali mieszkalnych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej nie znalazło się także w będącym w trakcie procesu legislacyjnego w Parlamencie projekcie ustawy *o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw* (druki sejmowe nr 1945).

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia pozostaję w przekonaniu, że uzna je Pan Marszałek za satysfakcjonujące.



wz. Czesław PIĄTAS

SEKRETARZ STANU

Do wiadomości:

Pan Szymon Jajko

Dyrektor Departamentu

Spraw Parlamentarnych KPRM