



MINISTER SKARBU PAŃSTWA

Warszawa, 21 listopada 2010 roku.

DP-MB-023-723/10 (MSP/DP/ 6596 /10)

Szanowny Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

W odpowiedzi na oświadczenie złożone przez Pana Andrzeja Misiółka – Senatora Rzeczypospolitej Polskiej na 64 posiedzeniu Senatu w dniu 4 listopada 2010 roku, przekazane przy piśmie z dnia 8 listopada 2010 roku, sygnatura: BPS/DSK-043-3101/10, w sprawie sytuacji prawnej osób, które w terminie nie skorzystały z uprawnień do nabycia mieszkania zakładowego w trybie ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz.1315), pozwalam sobie przedstawić następujące wyjaśnienia:

Zgodnie z art.5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, jest zobowiązana sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 w/w ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., 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. Prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w tej ustawie w okresie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym. Uprawnienie, o którym mowa wygasa, jeżeli wniosek o nabycie mieszkania nie zostanie złożony w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Wspomniany termin 3 letni na wystąpienie z roszczeniem o zbycie mieszkania na zasadach preferencyjnych jest terminem prawa materialnego, który nie może być przez spółkę, sąd, bądź jakiegokolwiek inny organ administracyjny przedłużony, lub przywrócony. Uprawnienia wynikające z w/w normy wygasły 18 września 2008 roku.

W konsekwencji zarządy spółek, które weszły na giełdę po upływie w/w terminu, chcąc uniknąć zarzutu działania na szkodę spółki, powinny zbywać lokale mieszkalne na zasadach rynkowych, z tym, że w przypadku spółek, które powstały w wyniku komercjalizacji, w których ponad połowa ogólnej liczby akcji należy do Skarbu Państwa, gdy sprzedaż następuje, na rzecz najemcy lub stale z nim zamieszkującej osoby bliskiej, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) możliwe jest zbycie mieszkania bez przetargu za cenę nie niższą niż 50 % ich wartości rynkowej, przy czym cenę określa się z uwzględnieniem, że przedmiotem sprzedaży są lokale zajęte; wartość ulepszeń dokonanych przez najemcę zalicza się na poczet ceny lokalu (§27 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie określenia sposobu i trybu organizowania przetargu na sprzedaż składników aktywów trwałych przez spółkę powstałą w wyniku komercjalizacji – Dz.U. Nr 27, poz.177 ze zm.). Skorzystanie z tego ostatecznego instrumentu prawnego nie jest jednak obowiązkiem zarządu spółki – umożliwienie nabycia lokalu mieszkalnego na zasadach preferencyjnych jest uzależnione od całokształtu okoliczności sprawy, w szczególności wyniku finansowego spółki.

Jednocześnie chciałbym poinformować, iż w Sejmie RP prowadzone są prace legislacyjne nad projektem ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości (druk nr 2275), w którym przewidziano przywrócenie możliwości realizacji

uprawnień najemców do nabywania prawa własności lokali mieszkalnych do dnia 31 grudnia 2012 roku. Kopię projektu przekazuję w załączeniu.

Z poważaniem

Wojciech Gładki

Przewodniczący