



**KANCELARIA
SENATU**

BIURO ANALIZ, DOKUMENTACJI
I KORESPONDENCJI

Warszawa, 22 czerwca 2022 r.

BADK.DPK.133.81.2022 GK

P10-36/22	Data wpływu petycji 9 maja 2022 r. (uzupełniona 23 i 25 maja 2022 r.)
	Data sporządzenia informacji o petycji 20 czerwca 2022 r.

MIESZKANIA ZAKŁADOWE KOPALNI

TEMAT

- WPROWADZENIE OBLIGATORYJNOŚCI SPRZEDAŻY
MIESZKAŃ ZAKŁADOWYCH NA WNIOSEK NAJEMCY,**
- NOWE WARTOŚCI BONIFIKAT.**

WNOSZACY PETYCJE: petycja indywidualna

Osoba fizyczna.

PRZEDMIOT PETYCJI:

Podjąć inicjatywę ustawodawczą dotyczącą zmiany art. 4 ust. 3 oraz art. 6 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 celu wprowadzenia każdorazowej możliwości wykupu mieszkań na wniosek najemcy oraz zmiany wysokości obniżek przy wykupie mieszkań zakładowych.

UZASADNIENIE WNOSZĄCEGO PETYCJE:

Autorka petycji wnosi o podjęcie inicjatywy ustawodawczej, która umożliwiłaby przekształcenie lokali mieszkalnych zarządzanych m.in. przez Śląsko-Dąbrowską Spółkę Mieszkaniową sp. z o.o. (tzw. lokale „kopalniane”) w prawo własności. Petytorka podnosi, że obecnie nie ma możliwości wykupienia lokalu, który wynajmuje od kilkunastu lat, ponieważ zarząd spółki nie wyraża na to zgody i nie uzasadnia swojej decyzji, a jest to możliwe w świetle art. 4 ust. 3 ustawy 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.

Autorka petycji podniosła, że problem ujęty w petycji dotyczy całego województwa śląskiego - czynsz z tytułu najmu nieustannie wzrasta, w mieszkaniach nie ma łazienek, a pomieszczenia ogrzewane są piecami kaflowymi.

Petytorka wskazała, że mieszkania zajmowane są na podstawie umowy najmu i należą do Skarbu Państwa, nie ma możliwości otrzymania dofinansowania na termomodernizację budynku, co jest ogromnym problemem. Wyraziła też obawę przed wprowadzeniem funduszu sprawiedliwej transformacji. Zaproponowała nowe brzmienie art. 4 ust. 3 ustawy: „Zbywca sprzedaje mieszkanie na wniosek osoby uprawnionej według zasad określonych w ust. 1”.

Autorka petycji podniosła, że powinny zostać zmienione zasady przyznawania wysokości bonifikaty przy wykupie mieszkań, które uregulowano w art. 6 ustawy. Podkreśliła, że kamienice mają od 100 do 150 lat i wymagają bardzo dużych nakładów finansowych, na które nie stać spółki mieszkaniowej. Wspólnoty mieszkaniowe oraz właściciele wyodrębnionych mieszkań mogą sami zaciągnąć kredyty i modernizować mieszkania oraz kamienice na własny koszt. Petytorka uważa, że dobrym rozwiązaniem

byłoby ustanowienie odgórnego progu, od którego zaczynałaby się bonifikata, np. 60% lub 80% wartości mieszkania. W uzupełnieniu petycji wskazała, że bonifikata powinna jednak wynosić dla wszystkich od 80% do 95%.

Ponadto autorka petycji zauważyła, że obecne przepisy dotyczące zamiany mieszkań są bardzo niekorzystne w przypadku Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej. W myśl regulacji prawnej zamiana mieszkania wiąże się ze zmianą umowy najmu. W tej sytuacji nie można otrzymać bonifikaty za poprzednie lata najmu lokalu mieszkalnego w zasobach tej samej spółki mieszkaniowej. Naliczanie bonifikaty rozpoczyna się z chwilą podpisania umowy najmu danego mieszkania. Petytorka argumentuje, że jest to niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Jednocześnie art. 6 ust. 4 określa, że uprawnionym do uzyskania bonifikaty jest tylko wynajmujący lub wdowa/wdowiec po nim. Ustawa nie przewiduje sytuacji, w której rodzice umierają, a dziecko lub wnuk, które z nimi zamieszkiwał, przejmuje mieszkanie. W takiej sytuacji, zgodnie z regulaminem spółki, dziecko/wnuk może przejąć mieszkanie, ale będzie sporządzona nowa umowa najmu i nie będzie liczył się okres najmu przez rodziców czy dziadków – nie otrzyma bonifikaty za okres zamieszkiwania, która należałaby się zmarłemu.

Autorka petycji wskazała, że Śląsko-Dąbrowska Spółka Mieszkaniowa posiada w zarządzie wiele mieszkań, których nikt nie chce wynajmować. Takie pustostany powodują zagrożenie pożarowe, ponieważ stanowią nieoficjalne schronienie dla osób bezdomnych i alkoholików (włamania).

STAN PRAWNY:

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. z 2016 r. poz. 52) w art. 4 stanowi:

„1. W stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, osobie uprawnionej przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6.

3. Zbywca może także sprzedać mieszkanie na wniosek osoby uprawnionej według zasad określonych w ust. 1.

4. Prawo pierwszeństwa przysługuje również osobie bliskiej, która uzyskała prawo najmu w zamian za mieszkanie dotychczas zajmowane w dniu śmierci pracownika lub byłego

pracownika zbywcy; uprawnienie to przysługuje tylko jednej osobie bliskiej i tylko przy nabyciu jednego mieszkania”.

Ustawa w art. 6 ust. 1 stanowi, że sprzedaż mieszkania dokonuje się po cenie ustalonej na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami łącznie pomniejszonej o:

- 6% za każdy rok pracy osoby uprawnionej,
- 3% za każdy rok najmu tego mieszkania

- przy czym łączna obniżka nie może przekraczać 95% ceny sprzedaży mieszkania.

Art. 6 ust. 2 doprecyzowuje, że do okresu pracy, od którego zależy pomniejszenie ceny sprzedaży, wlicza się również okres pracy w podmiotach utworzonych z zakładów i jednostek organizacyjnych wydzielonych z przedsiębiorstw po dniu 1 sierpnia 1990 r. oraz okresy pracy w przedsiębiorstwie państwowym lub jednostce organizacyjnej, które wykonywały lub nadal wykonują zadania na rzecz zbywcy lub jego poprzednika prawnego.

Ponadto, na wniosek osoby, o której mowa w art. 2 pkt 2 lit. b¹, uwzględnia się, zamiast zaliczonego jej okresu pracy lub najmu, okres pracy lub najmu najemcy, jeżeli jest korzystniejszy.

Przepis wskazuje również, że jeśli osobą uprawnioną jest emeryt, rencista lub wdowa (wdowiec) po nim (po niej), cena nabycia mieszkania ustalana jest na 5% jego wartości.

INFORMACJE DODATKOWE:

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 maja 2015 r. (sygn. akt III PK 124/14) postanowił: „Z przepisów dotyczących pierwszeństwa nie wynika roszczenie o zawarcie umowy, a jedynie pierwszeństwo nabycia nieruchomości, jeżeli została ona przez właściwy organ przeznaczona do sprzedaży. Ustawowe pierwszeństwo przewidziane w art. 4 ust. 1 ustawy z 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, nie jest równoznaczne z roszczeniem, nie jest bowiem prawem podmiotowym, z którego wynikałoby roszczenie „przymuszające” właściciela do sprzedaży nieruchomości. Pierwszeństwo to aktualizuje się dopiero, gdy zbywca zamierza zbyć lokal mieszkalny.

Źródłem roszczenia o przeniesienie własności może być tylko umowa przedwstępna, zawarta w formie przewidzianej dla ważności umowy przyrzeczonej, przez którą strony zobowiązują się do zawarcia umowy przenoszącej własność (art. 389 w zw. z art. 390 § 2 k.c.), bądź umowa zobowiązująca do przeniesienia własności zawarta w formie, od zachowania której zależy jej ważność (art. 157 w zw. z art. 73 k.c.). Nie ma innych

¹ Przep. art. 2 pkt 2 lit. b „stałe zamieszkałych z najemcą w chwili jego śmierci, małżonka, zstępny, wstępny, rodzeństwo, osobę go przysposabiającą albo przez niego przysposobioną oraz osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym”.

konstrukcji prawnych, jak tylko koncepcja umowy przedwstępnej przeniesienia własności oraz koncepcja umowy o przeniesienie własności ze skutkiem zobowiązującym, w ramach których można by skutecznie wskazywać na materialnoprawną podstawę zobowiązania umownego, z którego wywodzi się roszczenie o nakazanie złożenia oświadczenia woli co do przeniesienia własności”.

Karol Filipiuk i Tomasz Małecki w artykule² wskazali, że „prawo pierwszeństwa nie daje osobie uprawnionej roszczenia o sprzedaż na jej rzecz mieszkania (...). Otrzymanie przez zbywcę oświadczenia osoby uprawnionej zawierającego żądanie sprzedaży jej mieszkania na zasadach określonych w ustawie powinno być co do zasady kwalifikowane jako złożenie przez osobę uprawnioną wniosku, o którym mowa w art. 4 ust. 3 u.z.z.m.”.

Celem projektu ustawy o zasadach zbywania mieszkań (...) było unormowanie uprawnień najemców dawnych mieszkań zakładowych, głównie „przyjście z szerokimi preferencjami przy zakupie mieszkań dla osób zaangażowanych w pracę na rzecz przedsiębiorstw”, co zostało zawarte w uzasadnieniu do projektu ustawy o zmianie ustawy o zasadach zbywania mieszkań. Kolejne nowelizacje ustawy w zakresie definicji „osoby uprawnionej” pokazują, że ustawodawca odchodzi od pierwotnego celu ustawy, na co wskazuje w publikacji M. Bednarek³. W efekcie osobami uprawnionymi stali się najemcy, nie będący nigdy pracownikami zbywcy, jeżeli były pracownikami innych podmiotów, które wcześniej miały „związek” z budynkami mieszkalnymi należącymi obecnie do zbywcy.

Obecnie prawo pierwszeństwa wykupu lokalu mają ww. osoby uprawnione i nie budzi to wątpliwości interpretacyjnych. Niezbędne jest jednak wyrażenie przez właściciela woli sprzedaży mieszkania. Karol Filipiuk i Tomasz Małecki w ww. artykule wspominają, że nie można interpretować jako zaakceptowanie wniosku przez zbywcę nieudzielenia przez niego żadnej odpowiedzi, nawet jeżeli osoba uprawniona zaznaczyła we wniosku, że brak odpowiedzi w oznaczonym terminie będzie poczytywać jako akceptację wniosku.

Podkreślenia wymaga fakt, że zmiana legislacyjna, o którą wnioskuje petytorka spowodowałaby istotne rozszerzenie prawa osoby uprawnionej kosztem właścicieli mieszkań zakładowych.

Odnosząc się do postulatu zmiany zasad wartościowania bonifikat, należy wskazać, że

² K. Filipiuk, T. Małecki, [w:] Zasady zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa. Komentarz, LEX/el., art. 4.

³ M. Bednarek, 4.4. Nowe zasady zbywania mieszkań „okołopaństwowych” (w:) Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie, Kraków-Warszawa 2007.

w pierwszej kolejności „konieczne jest ustalenie ceny zbywanego mieszkania na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami⁴. Na podstawie art. 67 ust. 1 u.g.n. cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. W przypadku nieruchomości podlegających ustawie ich cena będzie przy tym równa ich wartości, zgodnie z art. 67 ust. 3a u.g.n., jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości”⁵. Wartość nieruchomości może zostać ustalona wyłącznie przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z art. 7 u.g.n., i sporządza operat szacunkowy ważny co do zasady przez 12 miesięcy od dnia sporządzenia.

Po ustaleniu ceny nieruchomości, która ma być zbywana na podstawie ustawy o zasadach zbywania mieszkań (...) na rzecz osoby uprawnionej, niezbędne jest ustalenie wysokości obniżki, która przysługuje takiej osobie zgodnie z ww. ustawą. Jeżeli osób uprawnionych jest kilka, kalkulacji obniżki dokonuje się odrębnie w stosunku do każdej z takich osób, gdyż każdej z nich przysługuje odrębne prawo pierwszeństwa nabycia mieszkania.

Trzeba podkreślić, że prawo pierwszeństwa nie daje osobie uprawnionej roszczenia o sprzedaż na jej rzecz mieszkania⁶. Otrzymanie przez zbywcę (spółdzielnię) oświadczenia osoby uprawnionej jest wnioskiem, o którym mowa w art. 4 ust. 3.

Zasady obliczenia bonifikaty ujęte zostały w art. 6 ustawy:

- 6% obniżki za każdy rok (kalendarzowy) pracy osoby uprawnionej,
- 3% za każdy rok (kalendarzowy) najmu mieszkania.

Mieszkanie nie może być sprzedane po cenie niższej niż 5% wartości lokalu. Jeżeli osobą uprawnioną jest emeryt, rencista lub wdowa (wdowiec) po nim (po niej), cena nabycia mieszkania ustalana jest automatycznie na 5% jego wartości. Skutek ten następuje ex lege.

Ustawa nie wskazuje, czy osoba będąca pracownikiem i jednocześnie wynajmująca mieszkanie może otrzymać obniżkę w wysokości 9% za każdy rok.

Obniżka przysługuje osobie zatrudnionej w oparciu o umowę o pracę, powołania, wyboru, mianowania lub spółdzielczej umowy o pracę (bez względu na wymiar etatu),

⁴ dalej jako u.g.n.

⁵ K. Filipiuk, T. Małecki, [w:] Zasady zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa. Komentarz, LEX/el., art. 6.

⁶ wyrok SN z 12.03.2003 r., III CKN 857/00, LEX nr 78855; wyrok NSA z 13.08.1998 r., I SA 485/98, LEX nr 44670; wyrok WSA w Gdańsku z 24.07.2008 r., II SA/Gd 359/08, LEX nr 511483.

natomiast nie przysługuje w przypadku wykonywania na rzecz zbywcy czynności na podstawie umowy zlecenia lub umowy o dzieło.

Przez okres pracy rozumie się okres pracy osoby uprawnionej (bądź jej poprzednika prawnego) na rzecz zbywcy. Co więcej, na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy, na wniosek osoby uprawnionej do otrzymania bonifikaty⁷ uwzględnia się zamiast zaliczonego jej okresu pracy lub najmu, okres pracy lub najmu najemcy, jeżeli jest korzystniejszy. Zatem jeżeli okres pracy i najmu najemcy jest korzystniejszy niż okres pracy i najmu jego następcy prawnego, okres pracy i najmu najemcy zalicza się następcy prawnemu zamiast jego okresu, jeżeli złoży on stosowny wniosek. Jeżeli osób uprawnionych jest kilka, każda powinna złożyć zbywcy mieszkania oddzielny wniosek. Ustawa nie określa jaką formę powinien mieć wniosek. Co ważne, wniosek jest dla zbywcy wiążący.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 30 października 2001 r. (sygn. K 33/00) orzekł, że art. 3 ustawy z dnia 14 kwietnia 2000 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe jest niezgodny z art. 2, art. 21 ust. 1, art. 31 ust. 3, art. 64 ust. 1 i 2 oraz art. 165 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Art. 3 ww. ustawy stanowił: „Właściciel mieszkania zakładowego nabytego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy jest zobowiązany, na wniosek lokatora uprawnionego do zamieszkania i zamieszkującego w lokalu w dniu jego nabycia, do przeniesienia na rzecz tego lokatora własności mieszkania w cenie nabycia, z uwzględnieniem wartości zwiększonej poprzez poniesione nakłady”.

Trybunał, w uzasadnieniu wskazał między innymi, że art. 3 w sposób niezwykle głęboki ingeruje w treść konstytucyjnie chronionego prawa obywatelskiego, jakim jest prawo własności. Przepis ten praktycznie wyłączył swobodę rozporządzania przez właściciela lokalu przedmiotem przysługującego mu prawa. Jest to ograniczenie jednego z podstawowych uprawnień składających się na treść prawa własności, tj. prawa do rozporządzania rzeczą.

UWAGI DODATKOWE:

Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej rozpatrzyło petycję z dnia 8 kwietnia 2019 r. dotyczącą podjęcia inicjatywy ustawodawczej w zakresie uregulowania prawa do wykupu tzw. „byłych mieszkań zakładowych” przez ich najemców, którzy nadal zajmują te lokale, a mieli umowy najmu zawarte na czas nieokreślony z ówczesnymi pracodawcami. W rozmowie telefonicznej z przedstawicielem resortu nie uzyskano odpowiedzi co do

⁷ Za osobę taką uważa się stale zamieszkałych z najemcą w chwili jego śmierci małżonka, zstępny, wstępny, rodzeństwo, osobę go przysposabiającą albo przez niego przysposobioną oraz osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym.

rozstrzygnięcia tej petycji.

Do Sejmu 10 marca 2021 r. wpłynęła petycja podobnej treści (BKSP-144-IX-376/21), zawierająca postulat zmiany zasad zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa. Komisja do Spraw Petycji 21 października 2021 r. rozpatrzyła petycję, nie uwzględniając żądania będącego przedmiotem petycji. O petycji sporządzona została opinia Biura Analiz Sejmowych, w której w konkluzjach wskazano:

- za zasadny można uznać postulat wprowadzenia do ustawy przepisów umożliwiających osobom uprawnionym składanie wiążących zbywcę wniosków o zakup przedmiotowych mieszkań;

- nie wydaje się prawidłowe, aby ewentualne działania legislacyjne ograniczały się jedynie do np. dodania do art. 4 ust. 3 ustawy zdania, że wniosek osoby uprawnionej w przedmiocie żądania jest wiążący dla właściciela mieszkania;

- mając świadomość trudności „rozliczeń historycznych”, za konieczne należy jednak uznać poprzedzenie ewentualnego procesu legislacyjnego wnikliwą analizą stanów faktycznych objętych pojęciem osoby uprawnionej. Celowe, wydaje się, podjęcie próby wypracowania racjonalnych kryteriów, które pozwolą wyłonić grupy osób, które przez swoją pracę potencjalnie mogły przyczynić się do powiększenia majątku właścicieli przedmiotowych mieszkań. Ułatwiłoby to uzasadnienie przyznania im specjalnego uprawnienia względami sprawiedliwości społecznej;

- ustawodawca, decydując się na podjęcie procesu legislacyjnego, powinien ze szczególną starannością rozważyć aspekt konstytucyjny planowanych regulacji „socjalno-ułaszczeniowych”, by opierając się na idei sprawiedliwości społecznej nie godzić dysproporcjonalnie w inne zasady i wartości konstytucyjne.

W dyskusji na posiedzeniu sejmowej Komisji do Spraw Petycji, zabrał głos zastępca dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Rozwoju i Technologii Filip Syrkiewicz, który wskazał, że „petycja koncentruje się na dwóch kwestiach, które z kolei ogniskują się w jednym postulacie, postulacie wprowadzenia rozwiązań, które będą gwarantowały możliwość nabywania przez najemców, osoby uprawnione dawnych mieszkań zakładowych. De facto wprowadzenie takiego rozwiązania będzie oznaczało przyznanie takim osobom uprawnionym roszczenia o nabycie.

Chciałbym zauważyć, że podobne rozwiązania funkcjonowały już na gruncie ustawy

o zasadach zbywania mieszkań zakładowych przez przedsiębiorstwa państwowe, to jest ustawa, która została uchwalona w 2000 r. na skutek wejścia w życie aktualnie obowiązującej ustawy, której dotyczy petycja. Rozwiązania, które gwarantowały możliwość nabywania tych nieruchomości osobom uprawnionym jeszcze na warunkach preferencyjnych, zostały zakwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 2001 r. – o sygn. K 33/00. W tym wyroku bardzo wyraźnie podkreślono, że ustawodawca odebrał właścicielowi mieszkań zakładowych możliwość korzystania z najpełniejszej ochrony własności, stanowiącej jakby składową część tego prawa ius disponendi, czyli prawo do rozporządzania rzeczą w sposób dowolny, w sposób swobodny na rzecz każdego, nie tylko oznaczonego podmiotu. Dlatego też przyjęcie tych rozwiązań, które są postulowane w petycji, wpisywałoby się również w te regulacje, które zostały derogowane przez Trybunał Konstytucyjny. Wydaje się również, że i na gruncie obowiązujących przepisów wprowadzenie takiego rozwiązania, przy aktualnie obowiązujących konstytucyjnych gwarancjach ochrony własności byłoby niemożliwe”.

W przypadku podjęcia inicjatywy legislacyjnej, należy rozważyć, czy nie powinna zostać wyodrębniona bądź zmniejszona konkretna grupa podmiotów z podmiotów uprawnionych, która mogłaby składać wiążące dla zbywcy wnioski o wykup mieszkania. Obecnie katalog osób uprawnionych jest szeroki i obejmuje:

- każdego najemcę zajmującego mieszkanie na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony lub na podstawie decyzji o przydziale bez względu na to, czy kiedykolwiek był pracownikiem zbywcy lub poprzednika prawnego zbywcy,
- pracownika zbywcy albo poprzednika prawnego zbywcy, z którym przed dniem 12 listopada 1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy,
- stale zamieszkującego z najemcą w chwili jego śmierci małżonek, zstępny, wstępny, rodzeństwo, osoba go przysposabiająca albo przez niego przysposobiona oraz osoba pozostająca we wspólnym gospodarstwie domowym,
- osobę bliską, która uzyskała prawo najmu w zamian za mieszkanie dotychczas zajmowane w dniu śmierci pracownika lub byłego pracownika zbywcy.

Należy też wspomnieć, że współnikami Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o., zgodnie z centralną informacją Krajowego Rejestru Sądowego są dwaj wspólnicy – Skarb Państwa z 72 838 udziałami o łącznej wartości 72 838 000 zł oraz Spółka Restrukturyzacji Kopalń S. A. z 48 327 udziałów o łącznej wartości 48 327 000 zł.

Główny Urząd Statystyczny nie podaje informacji o skali wykupu mieszkań

zakładowych. Liczba nowych lokali budowanych przez zakłady pracy była jednak znikoma przez ostatnie 20 lat. Można przyjąć, że spadek liczby mieszkań zakładowych po 2002 r. był związany z ich wykupem. W latach 2002-2018 wykupiono następującą liczbę mieszkań zakładowych:

- 2002 r. - 483 237,
- 2003 r. - 466 961,
- 2004 r. - 467 328,
- 2005 r. - 373 191,
- 2006 r. - 373 141,
- 2007 r. - 300 866,
- 2009 r. - 132 486,
- 2013 r. - 105 304,
- 2015 r. - 86 837,
- 2016 r. - 79 308,
- 2018 r. - 69 085.

Zagadnienie związane z mieszkaniami zakładowymi jest podejmowane od lat. Problemy, z jakimi zmagają się zarówno najemcy, jak i osoby, które wykupiły lokale, podnoszone są regularnie.

W tej sprawie wielokrotnie wypowiadał się **Rzecznik Praw Obywatelskich**, który w wystąpieniu z 29 listopada 2021 r. do Ministra Rozwoju i Technologii wskazał, że obowiązujące wówczas przepisy (przyp. w latach 90-tych) nie przyznawały najemcom mieszkań zakładowych prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanych lokali. Uprawnienia takie przyznała im dopiero ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. Spowodowało to, że wiele przedsiębiorstw nie godziło się na sprzedaż mieszkań swoim pracownikom - mimo składanych przez nich ofert. Potem zaś sprzedawano całe kompleksy budynków mieszkalnych z pominięciem najemców osobom trzecim na bardzo korzystnych zasadach cenowych. Wykupione lokale mieszkalne czy też całe budynki często zostały nabyte dla zysku. Nowi właściciele windowali czynsze, dokonywali cyklicznych znacznych podwyżek, przekraczających możliwości finansowe najemców. To zaś powodowało utratę tytułu prawnego do lokalu. Nierzadkie były przypadki wypowiedzenia najmu (bez zapewnienia innego lokalu) z powodu zamiaru zamieszkania w lokalu przez właściciela lub wskazaną przez niego osobę bliską.

Sytuacja najemców - związana z brakiem poczucia trwałości stosunku najmu oraz

niemożnością nabycia zajmowanego mieszkania za cenę dostosowaną do obecnych możliwości finansowych najemców - spowodowana jest zaniechaniem należytego, uwzględniającego zasady sprawiedliwości społecznej ustawowego uregulowania sprawy tzw. mieszkań zakładowych w latach 90. XX wieku - ocenia RPO.

Powyższe stwierdzenia Rzecznika Praw Obywatelskich potwierdzają jak wiele różnych wątków niezbędnych jest do przeanalizowania, aby wprowadzić nowelizację ustawy o zasadach zbywania mieszkań. Wiele osób wynajmujących mieszkania zakładowe nie ma możliwości wykupu mieszkania z uwagi na brak zgody właściciela.

Postulat autorki petycji dotyczący osób uprawnionych został oparty na błędnym rozpoznaniu aktualnego stanu prawnego, bowiem w myśl art. 6 ust. 4 w związku z art. 2 ust. 2 lit. b), osobą uprawnioną jest:

- najemca, zajmujący mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale;
- pracownik zbywcy albo poprzednik prawny zbywcy, z którym przed dniem 12 listopada 1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy;
- osoby stale zamieszkałe z najemcą w chwili jego śmierci;
- małżonek;
- zstępny;
- wstępny;
- rodzeństwo;
- osoba przysposabiająca najemcę albo przez niego przysposobiona;
- osoba pozostająca we wspólnym gospodarstwie domowym.

OPRACOWAŁA

Gabriela Kopania

WICEDYREKTOR

Danuta Antoszkiewicz