



RPW/25150/2019 P
Data: 2019-05-07

Interpelacja Radnego/Radnej

BIURO RADY MIASTA
Piotrkowa Trybunalskiego

Wpl.
dnia

07-05-2019

Nr 25150/2019 P
pocis

Z dnia 7.05.2019r.

Zgłoszona przez: Wiesławę Olejnik – Radną Rady Miasta Piotrkowa Tryb.

Tytuł interpelacji: Interpelacja w sprawie byłych mieszkań zakładowych włączonych do zasobu mieszkaniowego Gminy Piotrków Trybunalski

Treść interpelacji:

Z odpowiedzi udzielonej na interpelację nr 29835 złożoną w dniu 21 lutego 2019 r. do Ministra Inwestycji i Rozwoju przez Posła na Sejm RP p. Grzegorza Lorke, jednoznacznie wynika, że nie ma żadnych ograniczeń w zbywaniu przez władze samorządowe mieszkań komunalnych jak również byłych mieszkań zakładowych, przejętych przez jednostki samorządu terytorialnego. Kopie tych dokumentów załączam do mojej interpelacji. W związku z powyższym należałoby uregulować zasady zbywania tych mieszkań, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców Piotrkowa Trybunalskiego, zainteresowanych ich wykupem.

Do podjęcia stosownych inicjatyw w kierunku uregulowania tego problemu niezbędna jest szersza wiedza w zakresie ilości przejętych budynków i lokali po nieistniejących już przedsiębiorstwach państwowych Piotrkowa Trybunalskiego. Dlatego zwracam się z prośbą o udzielenie mi odpowiedzi na poniższe pytania :

1. Jaka jest obecnie ogólna ilość budynków i lokali stanowiących zasób Miasta Piotrkowa Trybunalskiego ?
2. Ile budynków i ile lokali w tym zasobie to budynki i lokale przejęte po byłych przedsiębiorstwach państwowych. Kiedy zostały włączone do zasobu mieszkaniowego gminy, na jakich zasadach i kiedy były wybudowane? Ile z tych mieszkań to mieszkania komunalne, socjalne i inne?
3. Ile budynków i lokali przejętych po byłych przedsiębiorstwach państwowych zostało już sprzedanych przez gminę. Kiedy i z jaką bonifikatą?
4. Ile jest budynków przejętych po byłych przedsiębiorstwach państwowych ,w których Miasto jest nadal 100% właścicielem? Jaka to liczba lokali?
5. Ile sprzedano lokali w budynkach wybudowanych przez Gminę. Kiedy i na jakich warunkach?
6. Ile jest obecnie w naszym mieście budynków i lokali stanowiących własność T.B.S. Spółka z o. o.
7. Czy w zasobie gminy są budynki i lokale mieszkalne stanowiące własność Skarbu Państwa, a jeżeli tak to jaka to liczba?

Odpowiedź na te pytania poszerzy nie tylko moją wiedzę w tym zakresie, ale również wiedzę innych Radnych i mieszkańców Piotrkowa Trybunalskiego, którzy oczekują od Rady Miasta wsparcia w rozwiązaniu tych problemów.

Podpis radnego/radnej

Interpelacja nr 29835

do ministra inwestycji i rozwoju

w sprawie najemców mieszkań zakładowych, należących uprzednio do przedsiębiorstw państwowych, ale sprzedanych osobom trzecim przed dniem 7 lipca 2001 r.

Zgłaszający: Grzegorz Lorek

Data wpływu: 21-02-2019

Piotrków Trybunalski, 21 lutego 2019 r.

Szanowny Panie Ministrze!

Problematyka prywatyzacji mieszkań zakładowych i konieczność prawnego uregulowania tych kwestii były przedmiotem wielu wystąpień kierowanych, począwszy od 1996 r., do kolejnych prezesów Rady Ministrów i właściwych ministrów, a także do Marszałków Sejmu RP i Przewodniczących odpowiednich komisji Sejmu RP przez Rzecznika Praw Obywatelskich

Problem dotyczy wielu budynków zakładowych, które zostały wraz z upływem czasu sprzedane lub przekazane różnym podmiotom w tym jednostkom samorządu terytorialnego.

Najemcy podkreślają, że całe życie zawodowe ciężko pracowali, a ich mieszkania budowane były ze środków zakładowego funduszu mieszkaniowego, który pomniejszał zysk przedsiębiorstwa. Często także na ten cel kierowane były środki przeznaczone na nagrody i premie. Przyszli najemcy musieli także odpracować fizycznie po kilkaset godzin przy budowie mieszkań oraz przed zasiedleniem mieszkania musieli wpłacić kaucję mieszkaniową, obliczaną jako wielokrotność czynszu. W chwili obecnej nie są w stanie wykupić zajmowanych mieszkań na warunkach cenowych określonych przez nowego właściciela, często warunkach wolnorynkowych. Przy czym rozgorzyczenie najemców budzi fakt, że zajmowane przez nich mieszkania, w kosztach budowy których partycypowali we wskazanych wyżej formach, zostały sprzedane z ich pominięciem innym podmiotom na bardzo korzystnych warunkach. Najemcy byłych mieszkań zakładowych podnoszą także problem braku należytej ochrony prawnej stosunku najmu łączącego ich z aktualnym właścicielem mieszkania i wyrażają niepokój o zachowanie uprawnień do zajmowanych lokali mieszkalnych.

Najemcy tych mieszkań nie mogli i nie mogą korzystać z przewidzianych w ustawie, (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.), preferencyjnych zasad wykupu zajmowanych mieszkań. Powyższe powoduje, że nadal pozostaje nieuregulowana sytuacja licznej grupy najemców mieszkań zakładowych, należących uprzednio do przedsiębiorstw państwowych, ale sprzedanych osobom trzecim przed dniem 7 lipca 2001 r., a więc przed dniem wejścia w życie ustawy o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych. Problem ten dotyczy głównie byłych pracowników przedsiębiorstw państwowych, czyli obecnie już ludzi starszych i schorowanych, utrzymujących się często z niewysokich emerytur i rent. W związku z wątpliwościami oraz rozbieżnościami, jakie pojawiają się w tym zakresie proszę Pana Ministra o odpowiedź na następujące pytania:

1. Czy grupa najemców mieszkań zakładowych, sprzedanych osobom trzecim przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., ma możliwość skorzystania z preferencyjnych zasad wykupu swoich mieszkań?
2. Czy ministerstwo posiada dane, jak duża jest liczba najemców mieszkań przedsiębiorstw państwowych, którzy zostali "przekazani" różnym podmiotom przed 7 lipca 2001 r.?

3. Na jakim etapie procedowania jest wniosek legislacyjny z dnia 9 kwietnia 2018 r. (znak SPN. 7125.53.2006 r.), złożony przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego o nowelizację przepisu art. 13 ustęp 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (znak sprawy w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Infrastruktury: DPN - II.450.17.2018 r.)?

4. Czy lokatorzy mieszkań zakładowych, które na dzień dzisiejszy mają status mieszkań komunalnych (niezależnie od tego, w jaki sposób gminy stały się właścicielem tych lokali, przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.) mają możliwość skorzystania z preferencyjnych zasad wykupu tych mieszkań i czy Radni Rady Gminy bądź Rady Miasta mogą podjąć uchwałę upoważniającą prezydenta, burmistrza, wójta do umożliwienia lokatorom wykupu byłych mieszkań zakładowych na wyżej wspomnianych zasadach?

Obecnie sprzedaż mieszkań komunalnych jest regulowana w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21.08.1997 r., ustawy o własności lokali z 24.06.1994 r. i ustawy o samorządzie gminnym z 08.03. 1990 r. Decydujące znaczenie mają przepisy lokalne, czyli uchwały rady gminy, które konkretyzują zasady obowiązujące na danym terenie. Obecny stan prawny powoduje, że w poszczególnych gminach przepisy te są zróżnicowane i powodują rozbieżne praktyki. Narusza to w sposób oczywisty konstytucyjną zasadę zawartą w art. 32 Konstytucji RP o treści "Wszyscy są wobec prawa są równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu publicznym, społecznym i gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny."

5. Panie Ministrze, czy są przewidywane działania w celu uregulowania powyższego problemu?

Chcę nadmienić, że problem ten został już uregulowany, ale tylko w stosunku do budynków mieszkalnych byłych przedsiębiorstw państwowych przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Warunki wykupu lokali mieszkalnych są dla tej grupy lokatorów jasne i jednoznacznie sformułowane w ustawie z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych, art. 1 pkt 23 (dotyczących brzmienia art. 48 ustawy z 15.12. 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych).

Z poważaniem

Poseł na Sejm RP

Grzegorz Lorek



MINISTER
INWESTYCJI I ROZWOJU

data: 9 kwietnia 2019

znak sprawy: DGN-I.053.11.2019.AB

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 29835 Pana Posła Grzegorza Lorka w sprawie najemców byłych mieszkań zakładowych

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację przedstawiam następujące informacje.

Jedną z propozycji zmierzających do rozwiązania problemów najemców byłych mieszkań zakładowych, sprzedanych osobom trzecim przed wejściem w życie 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 2016 r. poz. 52) jest znowelizowana ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2018 r. poz. 756), zwana dalej: „ustawą o finansowym wsparciu (...)”, w której wprowadzono szereg zmian odnoszących się właśnie do sytuacji najemców byłych mieszkań zakładowych, a mianowicie:

- zwiększono bezzwrotne finansowe wsparcie dla gmin z Funduszu Dopłat na kupno lub kupno połączone z remontem byłych mieszkań zakładowych lub budynku mieszkalnego z byłymi mieszkaniem zakładowymi z 30% do 50% kosztów przedsięwzięcia, oraz
- wykluczono zakaz zbywania lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy, w przypadku, gdy przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe lub budynek z byłymi mieszkaniem zakładowymi (również z bonifikatą).

Podkreślić należy, że zmiany te uwzględniają postulaty podmiotów wspierających mieszkańców byłych mieszkań zakładowych.

Pierwsze wnioski o dofinansowanie zakupu byłych mieszkań zakładowych gminy mogły składać w Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach jesiennej edycji programu, która zakończyła się dnia 30 września 2018 r. Natomiast od 2019 r. wnioski te mogą być składane w trybie ciągłym, ale do wyczerpania limitu środków przeznaczonych na dany rok. Wskazać należy, że zgodnie z nowelizacją ustawy o finansowym wsparciu (...), która weszła w życie w dniu 1 maja 2018 r. wysokość finansowego wsparcia dla gmin z Funduszu Dopłat na kupno lub kupno połączone z remontem byłych mieszkań zakładowych lub budynku mieszkalnego z byłymi mieszkaniem zakładowymi wynosi 50% kosztów przedsięwzięcia.

Dalsze kierunki prac nad rozwiązaniem problematyki najemców byłych mieszkań zakładowych związane będą tym samym z oceną skuteczności zaproponowanych obecnie rozwiązań i koniecznością zweryfikowania zainteresowania gmin wykupem tzw. byłych mieszkań zakładowych.

Odnosząc się do pytania dotyczącego liczby najemców byłych mieszkań zakładowych, sprzedanych osobom trzecim przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., uprzejmie informuję, że resort nie dysponuje takimi danymi, pomimo iż wielokrotnie podejmowano próby oszacowania liczby najemców byłych mieszkań zakładowych. Jednak z uwagi na liczne przekształcenia własnościowe tych zasobów oraz upływ czasu nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie liczby najemców. Z informacji posiadanych przez resort i opracowanych na podstawie danych z GUS oraz danych przekazanych przez organizacje skupiające najemców byłych mieszkań zakładowych wynika, że liczba ta może oscylować pomiędzy 7 000 a około 18 000.

Odpowiadając na pytanie dotyczące wniosku legislacyjnego złożonego przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, w zakresie nowelizacji przepisu art. 13 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.), uprzejmie informuję, że przy piśmie z dnia 20 lipca 2018 r., znak DPN-II.450.17.2018 wnioskodawca otrzymał odpowiedź resortu. Zagadnienie wymagało szerszej analizy na tle praktycznych sytuacji i potrzeb. Ostatecznie podjęto rozstrzygnięcie o braku uzasadnienia dla nowelizacji przepisu z uwagi na zachowanie celu dokonanej poprzednio zmiany tej regulacji, polegającego na wzmocnieniu ochrony mienia publicznego, w tym samorządowego.

W obowiązującym stanie prawnym zgodnie przepisem art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami najemcy lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność gminy, przysługuje pierwszeństwo w nabyciu tego lokalu, w sytuacji gdy najem został nawiązany na czas nieoznaczony, a gmina przeznaczyła lokale do zbycia. Jednakże z dyspozycji przepisu art. 13 ust. 1 ww. ustawy wynika, że gmina nie ma obowiązku zbycia nieruchomości. Należy zatem podkreślić, że najemcy lokalu nie przysługuje roszczenie o jego nabycie. Z uwagi na konstytucyjną ochronę samorządności gmin, ustawodawca nie może bowiem narzucić gminom obowiązku zbycia mieszkań na rzecz najemców. Cenę zbywanej nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ustala się na podstawie wartości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Rada gminy (miasta) w drodze uchwały może udzielić bonifikaty od ceny zbywanej nieruchomości. W uchwale rada gminy (miasta) określa w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych tych bonifikat. Uchwały mogą mieć charakter generalny, tj. odnosić się np. do ogółu lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, jak również mogą stanowić akty indywidualne dotyczące sprzedaży określonych nieruchomości. Powyższe oznacza, że gmina (miasto) będąca aktualnym właścicielem byłych mieszkań zakładowych może podjąć rozstrzygnięcie o zastosowaniu szczególnych kryteriów sprzedaży mieszkań w odniesieniu do określonej grupy najemców np. najemców, którzy przyczynili się pracą bądź wkładem finansowym do budowy mieszkań, bądź do określonej grupy lokali np. byłych lokali zakładowych.

Odnosząc się natomiast do kwestii zróżnicowanych na poziomie lokalnym przepisów dotyczących zasad zbywania lokali mieszkalnych, należy poinformować, że możliwość ingerencji ustawodawcy w sposób gospodarowania mieniem przez gminy jest ograniczona z uwagi na obowiązek respektowania zasady samodzielności samorządów, zagwarantowanej w art. 16 ust. 2 Konstytucji RP. Zgodnie bowiem z powyższym przepisem zadania publiczne samorząd wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Ponadto na podstawie art. 165 Konstytucji RP samodzielność w wykonywaniu uprawnień właścicielskich w stosunku do mienia stanowiącego własność gminy podlega ochronie sądowej. Ustawodawca nie może zatem w sposób dowolny i nieograniczony ingerować w konstytucyjne prawa samorządów, a w szczególności zobowiązywać gminy do zbywania nieruchomości stanowiących ich własność za cenę obniżoną w stosunku do wartości rynkowej poprzez

zastosowanie przepisowo określonej bonifikaty. Tym samym nie istnieje możliwość władczego, ustawowego ustalenia bonifikaty.

Ponadto najemcom lokali, także byłych lokali zakładowych, należy się zwrot wpłaconych kaucji w przypadku zakończenia stosunku najmu. Kwestie zwrotu kaucji mieszkaniowej regulują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, z późn. zm.). Zgodnie z art. 36 ust. 1 tej ustawy kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r., pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. W związku z powyższym, jeśli stosunek najmu uległ zakończeniu, np. poprzez wypowiedzenie umowy lub wykup lokalu przez dotychczasowego najemcę, na wynajmującym spoczywa obowiązek zwrotu kaucji, z zastrzeżeniem, że nie ma on jednoczesnego obowiązku dokonywania jej waloryzacji. Najemca może jednak domagać się jej zwrotu z uwzględnieniem waloryzacji na podstawie art. 3581 § 3 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym „w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub w umowie. Pogląd taki podzielił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 września 2002 r. w sprawie sygn. akt III CZP 58/02. Należy podkreślić, że jedynie sąd może ocenić zasadność i ewentualnie wysokość waloryzacji kaucji w poszczególnych przypadkach, biorąc pod uwagę interesy stron z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego.

Natomiast zgodnie z art. 36 ust. 2 jeżeli umowa najmu została zawarta po dniu 12 listopada 1994 r. (tzn. w okresie obowiązywania ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych), kaucja podlega zwrotowi w zwaloryzowanej kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu, w terminie określonym w ust. 1. Zwrócona kwota nie może być jednak niższa od kwoty kaucji wpłaconej przez najemcę.

Jednocześnie należy podkreślić, że zakres ochrony uprawnień lokatorów jest niezależny od faktu zmiany właściciela lokalu (wynajmującego), w związku z czym lokatorzy byłych lokali zakładowych są chronieni przez ustawę o ochronie praw lokatorów (...) w takim

samym stopniu po zmianie właściciela lokalu, jak byli chronieni przed zbyciem lokalu przez wcześniejszego wynajmującego.

Z poważaniem

z up. Ministra
Artur Soboń
Sekretarz Stanu

/podpisano elektronicznie/