



Minister Aktywów Państwowych

BM.I.053.7.2024

IK: 913661

Warszawa, 31 stycznia 2024 r.

**Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej**

Szanowny Panie Marszałku,

poniżej udzielam odpowiedzi na zapytanie nr K10ZAP76 Pana Wojciecha Szaramy, Posła na Sejm RP, z dnia 10 stycznia 2024 r., w sprawie wykupu mieszkań pokopalnianych pozostających w zasobie Spółki Restrukturyzacji Kopalń w Bytomiu.

Zgodnie z informacjami pozyskanymi od Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. (dalej: Spółka, SRK S.A. lub Oddział AZM) uprzejmie informuję, że Spółka prowadzi sprzedaż mieszkań na rzecz ich najemców w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa* (Dz. U. 2015 r. 52 tj.; dalej: Ustawa) oraz na podstawie „Regulaminu zasiedlania oraz sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A.” z dnia 8 listopada 2018 r.

SRK S.A. jest właścicielem majątku mieszkaniowego i okołomieszkaniowego, który znajduje się w 29 gminach i 3 województwach. Obecnie w zasobach mieszkaniowych Spółka posiada około 13 tys. mieszkań. Spółka (i jej poprzednicy prawni) od kilkunastu lat prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Od rozpoczęcia procesu sprzedaży mieszkań w trybie Ustawy, Spółka i poprzednicy prawni Spółki sprzedali około 13 tys. mieszkań na rzecz ich najemców. Proces zbywania mieszkań zakładowych w trybie Ustawy jest procesem długotrwałym i często związany ze znaczącymi nakładami finansowymi. Stąd też dla racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi, prowadzone są analizy prawne, ekonomiczne i techniczne, których celem jest określenie warunków i terminu ewentualnego zbycia mieszkań na rzecz najemców. Warto podkreślić, że Oddział SRK S.A. Administracja Zasobów Mieszkaniowych jest jedyną jednostką Spółki finansującą działalność wyłącznie z własnych środków pozyskiwanych z czynszów najmu lokali mieszkaniowych, użytkowych, świadczonych usług zarządzania wspólnotami oraz sprzedaży majątku. Działalność Oddziału AZM w zakresie zasobów mieszkaniowych nie jest zatem finansowana dotacją budżetową.

Proces sprzedaży prowadzony jest przy zachowaniu uwarunkowań, o których mowa poniżej i przede wszystkim w tych zasobach, gdzie procedury zbycia mieszkań zostały już uruchomione w latach ubiegłych. Zgodnie z postanowieniami Ustawy najemcom posiadającym umowę na czas nieoznaczony – tzw. „osobom uprawnionym” – przysługuje pierwszeństwo w nabyciu mieszkania z bonifikatą wynoszącą:

- 3% za każdy rok najmu,
- 6% za każdy rok pracy u pracodawcy przewidzianego w ustawie, a jeśli nabywcą jest emeryt lub rencista – bonifikata wynosi 95%.

Przy czym łączna, maksymalna bonifikata może wynieść 95% wartości rynkowej mieszkania i dotyczy zdecydowanej większości mieszkań.

Preferencyjna sprzedaż mieszkań przez Spółkę poniżej ich wartości rynkowej wiąże się z występowaniem straty ze sprzedaży. Dlatego proces zbywania mieszkań w trybie Ustawy prowadzony jest w sposób rozważny, rozłożony w czasie, tak aby nie dopuścić do możliwości zagrożenia utraty płynności i dalszego funkcjonowania Oddziału. Uruchomienie niekontrolowanej sprzedaży mieszkań w trybie Ustawy, zgodnie z oczekiwaniami części najemców niewykupionych lokali mogłoby spowodować zagrożenie dalszego funkcjonowania Oddziału, a w ostateczności doprowadzić do konieczności ogłoszenia upadłości, co w dalszej konsekwencji spowodowałoby utratę zatrudnienia dla 170 pracowników i tym samym powstanie dużego problemu społecznego. Należy mieć także na względzie, że majątek Spółki to nie tylko lokale mieszkalne, a także grunty, których utrzymanie generuje koszty bez możliwości pozyskania przychodów. Uzyskiwane przychody z wynajmu czy dzierżaw pozwalają dzisiaj na utrzymanie także nierentownych nieruchomości. Zwiększona sprzedaż lokali mogłaby zatem doprowadzić do zachwiania utrzymywanej obecnie równowagi.

SRK S.A. jako spółka prawa handlowego i Oddział AZM jako podmiot utrzymujący się jedynie z własnej działalności bez wsparcia ze środków publicznych, oprócz prospołecznego charakteru swojej działalności (w rozumieniu preferencyjnej sprzedaży lokali) musi kierować się rachunkiem ekonomicznym i nie może doprowadzić do strat z tytułu prowadzonej działalności. Dlatego też proces sprzedaży mieszkań na preferencyjnych warunkach jest kontynuowany przez Spółkę, na bezpiecznym poziomie z punktu widzenia finansów jak i możliwości organizacyjnych. Podkreślić także należy, iż Spółka dokonuje wobec posiadanych zasobów znaczących kosztów remontowych i nakładów inwestycyjnych wobec czego sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana w krótkim okresie po poniesieniu wydatków byłaby niezasadna. Spółka planuje także ponoszenie dalszych nakładów i kosztów w tym zakresie. Wspomnieć tutaj należy, że niejednokrotnie po sprzedaży mieszkań i wyodrębnieniu wspólnot mieszkaniowych, właściciele lokali dokonują zmiany zarządcy w związku z czym Oddział traci przychody dwukrotnie. Po pierwsze poprzez utratę czynszów, a po drugie utratę przychodów za zarządzanie majątkiem powierzonym – wspólnotą mieszkaniową.

Przepisy Ustawy jedynie uprawniają (a nie zobowiązują) właściciela nieruchomości do zbywania mieszkań na rzecz najemców. Najemcom przysługuje jedynie prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jednakże tylko w przypadku jego przeznaczenia przez właściciela do zbycia bez możliwości roszczeń w tym zakresie w odniesieniu do Spółki czy Skarbu Państwa, co potwierdza także dotychczasowe orzecznictwo sądowe.

Podstawową działalnością Oddziału jest pozyskiwanie przychodów z czynszów mieszkań stanowiących własność Spółki, z ograniczeniem sprzedaży majątku do niezbędnego określonego minimum. Nieobojętny pozostaje dla Spółki proces sprzedaży mieszkań w trybie przedmiotowej Ustawy. Wszystkie zapytania od osób uprawnionych, dotyczące możliwości wykupu mieszkań traktowane są w sposób równie istotny i są przez Spółkę przyjmowane do realizacji (wnioski umieszczane są na liście najemców zainteresowanych zakupem mieszkań i rozpatrywane).

Aktualnie zakładowe lokale mieszkalne zajmowane przez Najemców stanowią nadal wyłączną własność SRK S.A. Stosunek najmu łączący strony jest stabilny i pewny jako podlegający rygorom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Wobec tego w tym zakresie

Najemcy mają zapewnione poczucie bezpieczeństwa co do trwałości i warunków zamieszkiwania w lokalach.

Jak wskazano powyżej SRK S.A. podchodzi ze zrozumieniem do oczekiwań najemców (osób uprawnionych) zakładowych lokali mieszkalnych w zakresie możliwości ich wykupu w trybie ustawy i nie dokona żadnej czynności, która mogłaby naruszyć wynikające z tej ustawy prawa osób uprawnionych oraz *ratio legis* ustawy. Wszystkie zatem wnioski składane przez najemców uprawnionych do wykupu zakładowych lokali mieszkalnych ujęte zostają na liście i będą rozpoznane z zachowaniem określonych w ustawie reguł i zasad.

W odniesieniu do mieszkańców budynku przy ul. Królowej Jadwigi 5 w Bytomiu, którzy zwrócili się z zapytaniem o możliwość wykupu lokali, wskazać należy iż budynek jest w 100 % własnością Spółki wobec czego nie funkcjonuje w odniesieniu do niego wspólnota mieszkaniowa. W stosunku do tego budynku, w ostatnich latach Spółka poniosła koszty remontowe w wysokości 0,6 mln zł i przewiduje się poniesienie dalszych kosztów. W następnej kolejności wdrożony zostanie w stosunku do tego budynku proces przyjmowania wniosków o wykup mieszkań o czym mieszkańcy zostaną poinformowani odrębnymi pismami. Ponadto, Spółka prowadzi sprzedaż mieszkań zgodnie z przyjętymi zasadami, a aktualna ilość złożonych wniosków o wykup lokalu mieszkalnego wynosi ponad tysiąc pięćset. Należy również zaznaczyć, że tożsamymi zasadami sprzedaży mieszkań w trybie przedmiotowej ustawy kierują się inne podmioty mające w swoich zasobach mieszkania zakładowe.

Z poważaniem
Z upoważnienia Ministra Aktywów Państwowych
Robert Kropiwnicki
sekretarz stanu
dokument podpisany elektronicznie
913661.3250804.2586415

Do wiadomości:
Kancelaria Prezesa Rady Ministrów